

GEWERBEFLÄCHENKONZEPT FÜR DEN LANDKREIS HELMSTEDT 2024



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Auftraggeber: Wirtschaftsregion Helmstedt GmbH
Poststraße 3
38350 Helmstedt

Ansprechperson: Petra Naumann
petra.naumann@wr-helmstedt.de

Auftragnehmerin: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331-20 15 10
info@complanqmbh.de

Ansprechpersonen: Matthias von Popowski
matthias.vonpopowski@complanqmbh.de

Luisa Linek-Schmidt
luisa.linek-schmidt@complanqmbh.de

Oliver Schinke
oliver.schinke@complanqmbh.de

gemeinsam mit:

Prognos AG
Goethestraße 85
10623 Berlin

Ansprechpersonen: Fabian Malik
fabian.malik@prognos.com

Markus Mahle
markus.mahle@prognos.com

Stand: 18.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel.....	5
	Aufgabenstellung	5
	Vorgehensweise	5
2	Ausgangssituation	7
3	Evaluierung des Gewerbeflächenkonzeptes 2020.....	11
4	Beschreibung der aktuellen Flächensituation 2023/2024	13
4.1	Stadt Helmstedt.....	14
4.2	Stadt Königslutter am Elm	20
4.3	Einheitsgemeinde Lehre	26
4.4	Samtgemeinde Grasleben	32
4.5	Samtgemeinde Heeseberg	38
4.6	Samtgemeinde Nord-Elm	43
4.7	Stadt Schöningen.....	48
4.8	Samtgemeinde Velpke.....	54
4.9	Planungsverband Buschhaus	60
4.10	Zusammenfassende Einschätzung.....	63
5	Potenzialanalyse - Prognose.....	68
5.1	Erwerbstätigenprognose	68
5.2	Gewerbeflächenbedarfsprognose	69
6	Handlungsempfehlungen	75
6.1	Empfehlungen für die gemeinsame Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Helmstedt.....	76
6.2	Empfehlungen für die Kommunen	85
6.3	Empfehlungen für Einzelflächen.....	89
7	Verzeichnisse und Anlagen.....	91
	Abbildungsverzeichnis	91
	Abkürzungsverzeichnis	93
	Tabellenverzeichnis.....	93
	Quellenverzeichnis.....	94
	Anlagen/Anhang.....	95

1 Anlass und Ziel

Aufgabenstellung

Für den Landkreis Helmstedt liegt ein Gewerbeflächenkonzept aus dem Sommer 2020 vor, das u.a. eine Übersicht über Bestands- und Potenzialflächen enthält. Insbesondere hinsichtlich der dort umfangreich ausgewiesenen Potenzialflächen stellt sich die Situation vor Ort mittlerweile anders dar. Da sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich verändert haben und nur wenige Flächen tatsächlich für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, muss das Konzept eine Überarbeitung erfahren.

Ein ausreichendes und nachhaltiges Gewerbeflächenangebot ist die Grundvoraussetzung, um einen Wirtschaftsstandort langfristig und vielgestaltig zu sichern und zu entwickeln. Dazu gehört auch die Erschließung neuer und mit allen Umweltbelangen abgestimmte Potenzialflächen. Die Verfügbarkeit von planungs- und eigentumsrechtlich gesicherten bzw. erschlossenen Flächen ist eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedelung neuer innovativer Unternehmen und der Erweiterung/des Erhalts der Bestandsunternehmen im Landkreis Helmstedt.

Mit dem vorliegenden Konzept - in Zusammenarbeit mit allen acht Kommunen des Landkreises - soll erstmals eine fundierte und umfassende Grundlage für die systematische Weiterbearbeitung des Gewerbeflächenthemas und die zukünftige Entwicklung von Gewerbeflächen für die Verwaltungen der kreisangehörigen Gemeinden und des Landkreises geschaffen werden. Diese Arbeitsgrundlage soll auch den übergeordneten Planungs- und Verwaltungsbehörden als Orientierungshilfe bei ihren Planungen und Entscheidungen dienen.

Vorgehensweise

Die Erarbeitung der Neuauflage startete im Oktober 2023 mit einer Auftaktveranstaltung in den Räumen der Wirtschaftsregion Helmstedt GmbH (nachfolgend WRH) in Helmstedt. Dabei wurden die Bürgermeister der acht Kommunen und der Landrat des Landkreises über den Anlass der geplanten Neuauflage, ihre Ziele sowie das inhaltliche Vorgehen informiert und es wurden die Vorgehensweise und Erwartungen erörtert und diskutiert. Die Bearbeitungsdauer umfasst neun bis zwölf Monate, sodass der Projektabschluss für frühestens Sommer 2024 angestrebt wurde.

Im ersten Schritt der inhaltlichen Bearbeitung wurden die vorhandenen Gewerbeflächenbestände einheitlich erfasst und den vorliegenden Daten aus dem bestehenden Konzept gegenübergestellt. Dazu dienten Datenabfragen bei den acht Kommunen sowie persönliche Gespräche im Zeitraum November 2023 bis März 2024, in denen auch qualitative Aussagen zu Entwicklungen, Herausforderungen erfasst sowie die Voraussetzungen der Nutz- und Aktivierbarkeit von Potenzialflächen mit in den Blick genommen wurden. Die Gespräche wurden von der complan Kommunalberatung in aktiver Begleitung einer Vertreterin der WRH geführt und fanden mit einer Ausnahme in Präsenz bei den jeweiligen Kommunen statt. Gesprächspartner*innen waren in der Regel die zuständigen Fachbereichsleitungen sowie teils auch die Bürgermeister. Integraler Bestandteil der Gespräche war neben einer abgestimmten Entwicklungsstrategie des Landkreises eine angemessene Rollenverteilung zwischen den Kommunen, um die jeweiligen Stärken und Potenziale gut nutzen zu können und Kooperation über Konkurrenz zu stellen.

Die Fertigstellung des Berichts im Sommer 2024 schließt mit einer Präsentation der Ergebnisse vor den Bürgermeistern der Kommunen im Landkreis in den Räumen der WRH im Herbst 2024

ab. Die Entwurfsergebnisse des Gewerbeflächenkonzeptes wurden seitens der Wirtschaftsregion Helmstedt in weiteren Fachgesprächen vorab mit den Bauämtern aber auch dem Zweckverband Großraum Braunschweig sowie dem Vorstandsbereich Bau und Umwelt des Landkreises Helmstedt erörtert.

Konzepterarbeitung unter Berücksichtigung landes- und regionalplanerischen Vorgaben mit Flächenmonitoring für eine nachhaltige Stadt- und Landkreisentwicklung

Voraussetzung zur Umsetzung der regional- und landesplanerischen Vorgaben ist die Bereitstellung eines ausreichenden gewerblich-industriellen Flächenangebotes in der Region unter Beachtung der Ziele der Raumordnung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen sowie dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Braunschweig.

Daher sind Rahmenanalysen für die Unterstützung der Vorgaben, z.B. zur Ausweisung von Potenzialflächen regionalbedeutsamer Gewerbestandorte von großer Bedeutung.

Ein digitales Flächenmonitoring als zukünftige Arbeitsgrundlage für eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung, vereinfacht mit der aktuell gehaltenen Übersicht nicht nur Planverfahren, sondern trägt auch zur Flächenschonung bei.

Für Transparenz auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt des Landkreises soll zukünftig die Nutzung des niedersächsischen Gewerbeflächenstandortportals „komsis“ sorgen.

Regionale und interkommunale Kooperationen

Da für die Wirtschaft bei Fragen der Ansiedlungen die administrativen Grenzen meist sekundär sind, sind die Modelle einer regionalen und kommunalen Arbeitsteilung unter Berücksichtigung der Stärken und Schwächen der einzusetzenden Ressourcen sowie stadt- und regionalwirtschaftlichen Auswirkungen entscheidend und sollen durch dieses Konzept gefördert werden.

2 Ausgangssituation

Lage

Der Landkreis Helmstedt liegt im Osten Niedersachsens. Er grenzt im Osten an die Landkreise Börde und Harz (Sachsen-Anhalt) sowie im Westen an die Landkreise Wolfenbüttel, Gifhorn und an die kreisfreien Städte und Oberzentren Wolfsburg und Braunschweig. Die landschaftlich schönen Höhenzüge des Elms und des Lappwalds prägen die Topografie. Der Landkreis umfasst acht Kommunen (drei Städte, vier Samtgemeinden, eine Einheitsgemeinde) sowie einige bergbaurechtliche oder gemeindefreie Gebiete. (Abbildung 1).

Mit der Lage an der hochfrequentierten europäischen Ost-West-Achse der Bundesautobahn 2 (BAB 2) und an der Bundesautobahn 39 (BAB 39) verfügt der Wirtschaftsstandort über eine gute großräumliche Anbindung an die deutschen Metropol- und Wirtschaftsregionen als auch an die nahegelegenen Oberzentren Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter und Magdeburg. Die bedeutsamen Bundesstraßenverbindungen wie die B1, B244, B245a, B188 und B81 stellen leistungsfähige Verbindungen zwischen den zentralen Orten innerhalb der Region und in die benachbarten Regionen sicher.

Der Landkreis ist über die Bahnhöfe Helmstedt, Königslutter und Frellstedt an das regionale bzw. überregionale Schienennetz angeschlossen. Der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg ist z.B. von der Kreisstadt Helmstedt in einer halben Autostunde zu erreichen und der Flughafen Hannover liegt eine Stunde per Bahn oder Auto entfernt.

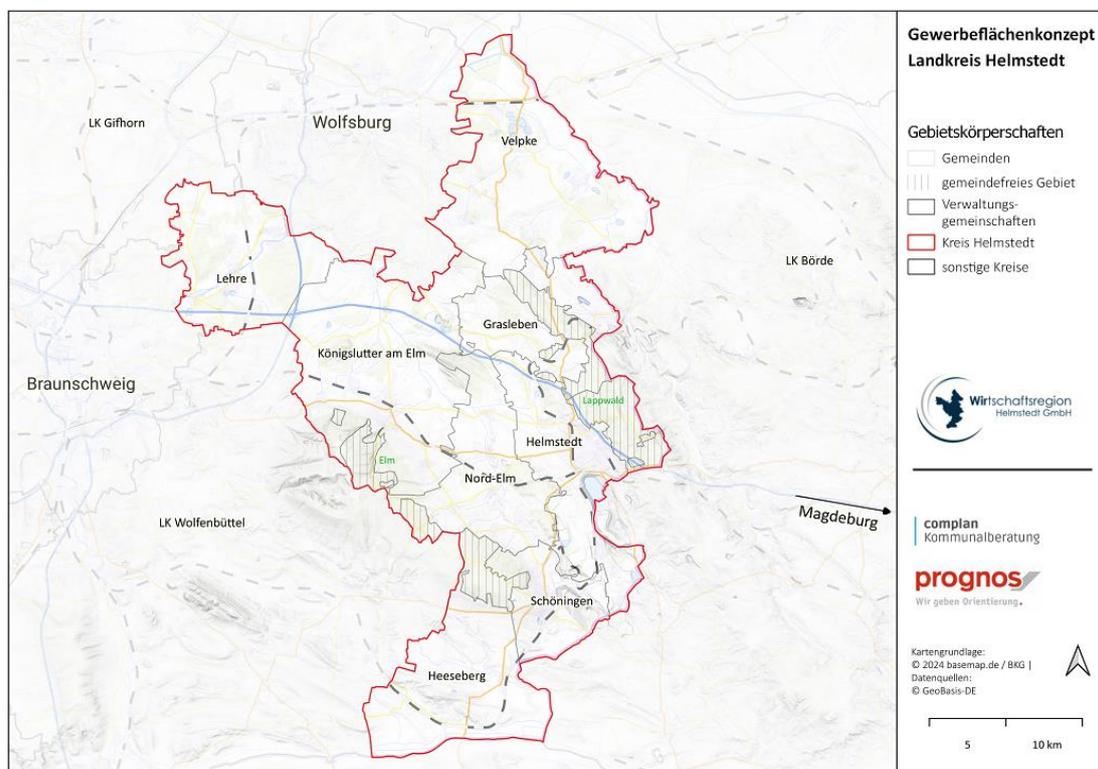


Abbildung 1: Übersichtskarte des Landkreises Helmstedt und seiner Städte und Gemeinden, Quelle: eigene Darstellung

Planung

Das gegenwärtige Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen weist der Stadt Helmstedt als einziger Stadt im Landkreis den Status eines Mittelzentrums zu.

Die übergeordnete Planung des Landkreises wird durch den Regionalverband Großraum Braunschweig verantwortet. Diesem gehört der Landkreis Helmstedt neben sieben weiteren Landkreisen bzw. kreisfreien Städten in Niedersachsen an. Derzeit befindet sich das Regionale Raumordnungsprogramm 3.0 in der Erarbeitungsphase. Darin werden auch die bedeutsamen Gewerbeflächen für die Region verortet, für die es eine eigene konzeptionelle Grundlage gibt (KOREG¹). Weiterhin existiert für den Großraum Braunschweig eine von der Allianz für die Region GmbH erarbeitete Broschüre², in der konkrete Gewerbestandorte hervorgehoben werden.

Hinsichtlich der Planung der Gewerbeflächen wird deutlich, dass die unterschiedlichen Grundlagen, Konzepte und Veröffentlichungen zum Teil unterschiedliche Flächenangaben und Definitionen von Kennwerten beinhalten.

Wirtschaftliche Prägung

Der Landkreis ist historisch und wirtschaftlich durch eine Reihe von Faktoren geprägt, darunter Landwirtschaft, Industrie und Bergbau. Insbesondere im südöstlichen Bereich des Landkreises Helmstedt zeichnet sich eine umfangreiche Transformation für eine vom Bergbau geprägte Landschaft ab. Das inzwischen stillgelegte Kraftwerk Buschhaus und der sich als Folgenutzung der Tagebaulandschaft langsam flutende Lappwaldsee erinnern an diese Epoche und sollen zukünftig wichtige Eckpfeiler für die Wirtschaft aber auch für touristische Entwicklungen in der Region darstellen.

Der sich daraus resultierende einzigartige Strukturwandel eines ehemaligen Braunkohlereviers wird aufgrund der Bedeutsamkeit für die Region vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz mit ca. 90 Mio. Euro Strukturfördermittel bis in das Jahr 2038 unterstützt und gefördert.

Weiterhin besteht aus dieser Zeit eine umfangreiche Netzinfrastruktur, die für die Übertragung und/oder Speicherung erneuerbarer Energien gute Voraussetzungen bietet und als Standortfaktor für weitere Industrie- und Gewerbeentwicklungen beworben werden kann.

Noch heute stehen in diesem Abschnitt des Helmstedter Reviers Flächen unter dem Bergbaurecht und stehen der gemeindlichen Flächenentwicklung damit nicht zur Verfügung.

Im Durchschnitt des gesamten Kreises hat die Zahl der Beschäftigten zwischen den Jahren 2012 und 2022 um 17,2 % zugenommen, wobei sich der Landkreis Helmstedt knapp unterhalb der Entwicklung des Landes Niedersachsen (18,1 %) bewegt.

Die nachfolgende Abbildung 2 differenziert diese Entwicklung nach Branchen und Sektoren. Die Branchenschwerpunkte des Landkreises liegen in den Dienstleistungsbereichen, vor allem in den öffentlichen Dienstleistungen im Bereich Verwaltung, Gesundheits- und Sozialwesen. Der industrielle Sektor des verarbeitenden Gewerbes zeigt Schwerpunkte in die Nahrungs- und Futtermittelindustrie und in der Rohstoff-, Energie- und Versorgungswirtschaft. Diese Branchen

¹ Das KOREG ist abrufbar unter: https://www.regionalverband-braunschweig.de/fileadmin/user_upload/30_Themen/KOREG/KOREG_Bericht_Ansicht.pdf (zuletzt abgerufen am: 5.8.2024)

² Die Broschüre ist abrufbar unter: https://www.allianz-fuer-die-region.de/fileadmin/user_upload/Ansiedlung/online_230919_gewerbegebiete_region_a4_2023_gesamt.pdf (zuletzt abgerufen am: 5.8.2024)

sind im Bundesvergleich stark repräsentiert bei gleichzeitigem Beschäftigungsrückgang. Die Metall-, Stahl und Elektroindustrie sowie weitere Bereich des verarbeitenden Gewerbes verzeichneten ein Wachstum zwischen den Jahren 2012 und 2022.

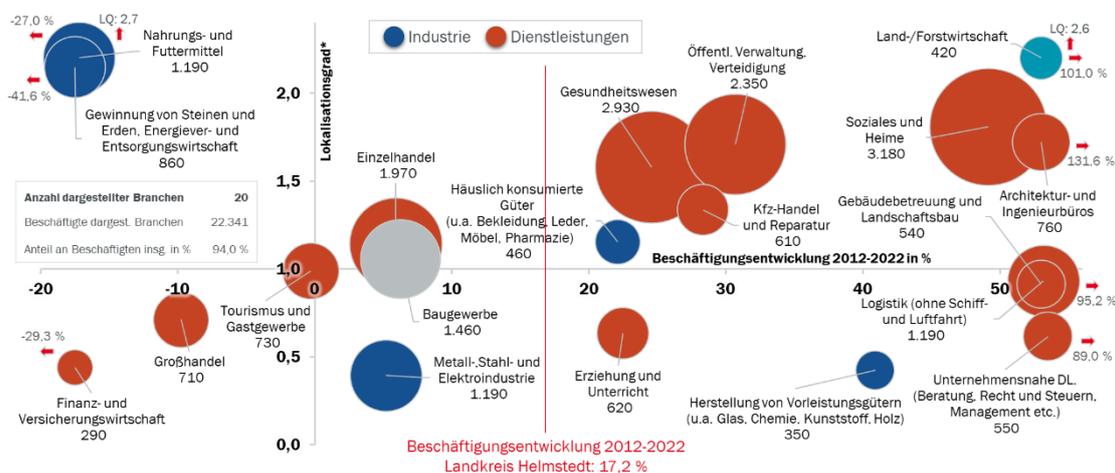


Abbildung 2: Branchenportfolio des Landkreis Helmstedt 2012-2022
Quelle: Prognos AG auf Basis Sonderauswertung Bundesagentur für Arbeit 2024. Stichtag 30.06 des jeweiligen Jahres.
*Der Lokalisationsgrad zeigt den branchenspezifischen Beschäftigtenanteil der Region im Bundesvergleich an. Im Bundesvergleich überdurchschnittlich spezialisierte Branchen der Region haben einen Lokalisationsgrad >1.

Der im Bundesvergleich stark repräsentierte Sektor Land- und Forstwirtschaft, sowie die Wirtschaftsbereiche unternehmensnahe Dienstleistungen (mit Ausnahme der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen) und Logistik (ohne Schiff- und Luftfahrt) sind im gleichen Zeitraum stark gewachsen.

Die landwirtschaftliche Prägung ist im Süden und Nordosten am stärksten. Im zentralen Bereich orientieren sich Gewerbeflächen zunehmend am Verlauf der Bundesautobahn BAB 2. Die westlichen und nordwestlichen Bereiche sind lagebedingt in besonderer Weise mit der wirtschaftlichen Entwicklung in Braunschweig und Wolfsburg und den dort vertretenen Unternehmen (z.B. Volkswagen, Siemens) und den entsprechenden Zulieferbetrieben Branchen verwoben.

Insbesondere der nordwestliche Bereich des Landkreises mit seiner direkten Nähe zur Automobilwirtschaft hat auch direkte Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.

Für die Landeshauptstadt Magdeburg und dem benachbarten Landkreis Börde wird derzeit die interkommunale Planung eines High-Tech-Parks mit einer Größe von ca. 1100 ha inklusive Halbleiterverarbeitung durch das Land Sachsen-Anhalt vorbereitet. Die sich dort ansiedelnden Unternehmen, welche später die gesamte Wertschöpfungskette vom Entwurf über die Fertigung bis hin zur Prüfung und Montage abdecken sollen, könnten als eine der größten bundesweiten Industrieansiedlungen mit seinen Anforderungen weit über die Region hinaus strahlen und potenziell Synergieeffekte und Innovationskraft auch für den Landkreis Helmstedt entwickeln.

Neben der Stärkung der eigenen regionalen Wirtschaftskraft untersetzen wirtschaftliche Entwicklungen in den Ballungsräumen Braunschweig und Wolfsburg sowie die aktuellen Planungen in Magdeburg die Notwendigkeit eines vorausschauenden aktuellen Gewerbeflächenkonzeptes für den Landkreis Helmstedt.

Die Ausstattung mit Einrichtungen sozialer und Bildungsinfrastruktur im Landkreis ist günstig und bietet folglich gute Voraussetzungen für eine dynamische und mit weiterem Zuzug verbundene Arbeitskräfteentwicklung.

Trends und Erfordernisse

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen nimmt in der Planung und der strategischen Ausrichtung von Regionen einen immer größeren Stellenwert ein. Demzufolge gilt auch für die Gewerbeentwicklung, dass bisher unversiegelte Flächen in möglichst geringem Ausmaß in Anspruch genommen werden (sollen). Die Energieversorgung und die bauliche Gestaltung sollen dazu beitragen, den Treibhausgasausstoß so gering wie möglich zu halten und zugleich auf erwartbare Folgen von Extremwetterereignissen vorbereitet zu sein. **Erneuerbare Strom- und Wärmeerzeugung** durch Wind- oder Solarenergie, durch Abwärme sowie durch sonstige Quellen spielen demzufolge eine bedeutsame Rolle für die Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten. Insbesondere für ein ehemaliges Tagebaugebiet bedeutet das einen Strukturwandel, der allerdings schon längst begonnen hat.

Der anhaltende Trend zum Online-Handel verstärkt die Flächennachfrage durch **Logistik**-Unternehmen in Gewerbegebieten. Noch ist der Gütertransport überwiegend straßengebunden, weshalb die Nähe zur BAB 2 den Kreis in dieser Hinsicht besonders attraktiv macht. Die voranschreitende Digitalisierung und der Bedarf nach einer stetig wachsenden Zahl von Servern führen ebenfalls zu einer wachsenden Nachfrage nach Flächen für **Rechenzentren**.

Den zahlreichen Chancen neuer Wachstumsbranchen steht das Risiko des **Fach- und Arbeitskräftemangels** gegenüber. Bundesweit klagen Unternehmen über fehlende Arbeitskräfte oder unbesetzte Ausbildungsstellen. Angesichts der demografischen Situation wird sich dieses Problem künftig wohl noch verschärfen. Hier gilt es, mittels veränderter Arbeits- oder Geschäftsmodelle oder eines höheren Automatisierungsgrades, Lösungsansätze zu finden.

Als Gegenbewegung zur Globalisierung kann in Teilen der Wirtschaft auch ein Trend zur Rückverlagerung von Produktions- und Dienstleistungseinrichtungen in die Nähe des ursprünglichen Standortes (**Re-Lokalisierung**) beobachtet werden. Die Reduzierung von Transportwegen, die Stärkung lokaler Wertschöpfungsketten und Absatzmärkte sowie die verringerte Anfälligkeit gegenüber Lieferkettenstörungen tragen hierzu bei.

3 Evaluierung des Gewerbeflächenkonzeptes 2020

Was die grundsätzlichen Voraussetzungen angeht, sind die Aussagen des bisherigen Gewerbeflächenkonzeptes³ zu großen Teilen noch aktuell. Das liegt insbesondere daran, dass übergeordnete Planwerke in der Zwischenzeit nicht neu aufgestellt wurden und sich im Hinblick auf die harten Standortfaktoren, allen voran bei der verkehrlichen Infrastruktur, bis auf Fragen zu einer bezahlbaren Energieversorgung, keine nennenswerten Änderungen ergeben haben.

Im Gegensatz dazu haben sich die Rahmenbedingungen an anderer Stelle so verändert, dass die Aussagen des Gewerbeflächenkonzeptes nicht mehr die angestrebte Zielrichtung der Kommunen wiedergeben. Die Änderungen betreffen insbesondere folgende Punkte:

- ≡ Die globale Corona-Pandemie hatte während der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes gerade begonnen. Die pandemiebedingten Auswirkungen auf die Wirtschaft sind daher noch nicht im Konzept enthalten. So gab es im Kreis Helmstedt wie auch im Land Niedersachsen im Jahr 2020 einen deutlichen Einbruch des Gewerbesteueraufkommens.
- ≡ Im Jahr 2022 gab ein großer US-amerikanische Chiphersteller bekannt, Grundstücke mit einer Flächengröße von ca. 380 ha auf einer Gesamtfläche von 1116 ha am Standort Magdeburg für die Errichtung zweier moderner Halbleiterfabriken erworben zu haben. Das Investitionsvolumen wird sich voraussichtlich im zweistelligen Milliardenbereich bewegen. Im Jahr 2024 gründete das Land mit der Stadt Magdeburg, der Stadt Wanzleben und der Einheitsgemeinde Sülzetal gemeinsam die kommunale „High-Tech-Park GmbH“ für die weitere Planung.
- ≡ Aufgrund der räumlichen Nähe des Landkreises Helmstedt zur Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts ist davon auszugehen, dass insbesondere Lagen in der Nähe der Autobahn von großem Interesse für potenzielle Ansiedlungen wie Zulieferbetriebe sind. Zudem sind mit diesen Entwicklungen Auswirkungen auf das im Landkreis Helmstedt zur Verfügung stehende Arbeitskräftepotenzial verbunden.
- ≡ Im Februar 2022 begann der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine; gefolgt von Sanktionen und Embargos gegen Russland. Dieser Umstand ließ vorübergehend die Energiepreise stark steigen und sorgte bei vielen Betrieben dafür, dass über den Wechsel des Energieträgers nachgedacht werden musste, um langfristig unabhängig von fossilen Quellen zu werden. Dieses Beispiel zeigt die gestiegene Bedeutung regional und regenerativ erzeugter Energieformen und verdeutlicht die Gefahr potenziell negativer Auswirkungen infolge geopolitischer Krisen.
- ≡ Unabhängig von großen Krisen und globalen Entwicklungen haben sich auch in den Kommunen vereinzelt Rahmenbedingungen verändert, sodass Flächenplanungen angepasst werden mussten und die Aussagen zu nutzbaren Potenzialen nicht mehr aktuell sind oder inzwischen an anderen Orten im Planungsgebiet gesehen werden.
- ≡ Innerhalb der vergangenen Jahre gingen bei den Kommunen zahlreiche Abfragen bezüglich der noch vorhandenen gewerblichen Potenziale mit teils unterschiedlichen Bewertungsmethoden ein. Dies führte in der Konsequenz zu einer unübersichtlichen Datenbasis für die Gewerbestandorte im Landkreis. Mit dem KOREG, der Broschüre der Allianz für die Region, dem Portal komsis sowie dem bisherigen Gewerbeflächenkonzept existieren im

³ Allianz für die Region GmbH (2020): Gewerbeflächenentwicklungskonzept Landkreis Helmstedt. Helmstedt.

Wesentlichen vier Quellen. Diese führen unterschiedliche Standorte auf, die Daten basieren auf verschiedenen Stichtagen und Angaben zu Flächengrößen unterscheiden sich beispielsweise zwischen Brutto- und Nettoflächen. Die Vergleichbarkeit von Flächenpotenzialen untereinander ist hierdurch deutlich erschwert und die Informationen sind aus Sicht interessierter Unternehmen wenig belastbar.

Zudem weist das vorhandene Gewerbeflächenkonzept vereinzelt Konkreterungsbedarf auf. So wurde im Projektverlauf deutlich, dass die Kommunen die Ergänzung um folgende Informationen wünschen:

- ≡ Einen Vorschlag zur Rollenverteilung zwischen den Kommunen hinsichtlich gewerblicher Entwicklungen
- ≡ Ermittlung von Zielbranchen für den Landkreis
- ≡ Handlungskonzept mit Empfehlungen und Aufzeigen der Verantwortlichkeiten

4 Beschreibung der aktuellen Flächensituation 2023/2024

In den nachfolgenden Unterkapiteln wird die aktuelle sozioökonomische Lage und Flächensituation für jede der acht Kommunen einzeln dargestellt. Einleitend erfolgt jeweils ein Überblick über die Sozioökonomie, danach folgen die aktuellen Bestands- und Potenzialflächenübersichten bezugnehmend auf Veränderungen seit der Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes von 2020.

Die aktuelle Gewerbeflächensituation in den Kommunen⁴ wurde durch persönliche Gesprächstermine zwischen den verantwortlichen Personen der Verwaltung, der Wirtschaftsregion Helmstedt und dem Hauptauftragnehmer unter Bezugnahme auf das bisherige Gewerbeflächenkonzept erörtert. Die im folgenden aufgeführten Bestandsflächen ergaben sich als Ergebnis dieser Abstimmungen als vermarktbar. Sofern eine Angabe der Nettofläche nicht vorlag, wurde dafür pauschal ein Anteil von 75 % der Bruttofläche herangezogen. Freie Flächen werden den drei nachfolgenden Kategorien zugeschlagen:

- ≡ **Kategorie „gesichert“:** betrifft Flächen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der Nutzungen gemäß den §§ 8 oder 9 BauNVO zulässt bzw. sich auf Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB einem entsprechenden faktischen Baugebiet zuordnen lässt
- ≡ **Kategorie „vorbereitet“:** betrifft Flächen, die in einem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan als Nutzungen gemäß der §§ 8 oder 9 BauNVO enthalten sind oder in einem gültigen bzw. in Änderung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt sind
- ≡ **Kategorie „Suchraum“:** betrifft Potenzialflächen, die im Flächennutzungsplan bisher nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt sind und die aktuell auch nicht Gegenstand eines FNP-Änderungsverfahrens sind

⁴ Eine Sondersituation besteht im Grenzbereich der Kommunen Helmstedt und Schöningen, in dem ehemals die Braunkohle abgebaut und verstromt wurde. Hier existiert ein Planungsverband, der für die Bauleitplanung verantwortlich ist und künftig noch weitere Befugnisse erhalten soll (s. Kap. 3.9).

4.1 Stadt Helmstedt

Die Stadt Helmstedt ist die bevölkerungsreichste und zugleich Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Sie liegt im östlichen Bereich, wobei der Siedlungsbereich der Kernstadt im Nordosten von der BAB 2 begrenzt wird. Diese stellt zugleich einen wichtigen Standortfaktor für die gewerbliche Entwicklung in der Kommune dar. Der Bahnhof Helmstedt wird durch den Regional- und Fernverkehr angefahren.

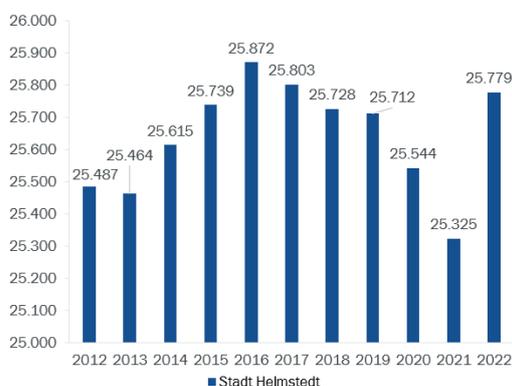
Sozioökonomie

Abbildung 3 veranschaulicht die demografische Entwicklung der Stadt Helmstedt zwischen den Jahren 2012 und 2022. In diesem Zeitraum verzeichnete die Stadt ein Bevölkerungswachstum von 1,1 %, welches jedoch unterhalb des Wachstums des Landkreises und des Bundeslandes liegt. Zudem fiel der Bevölkerungsstand 2021 kurzzeitig unter den Wert des Bezugsjahres 2012. Im Jahr 2022 zählt die Stadt Helmstedt 25.779 Einwohner und damit rund ein Viertel der Bevölkerung (27,9 %) des Landkreises.

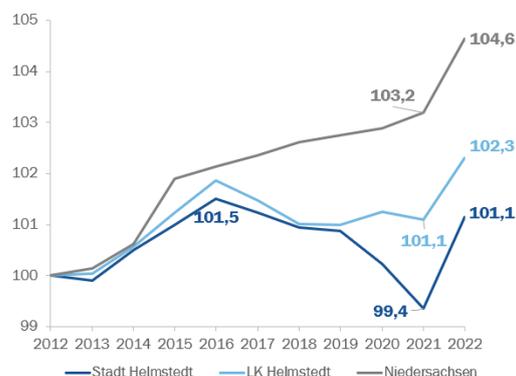
Eine genauere Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsströme zeigt, dass Helmstedt aufgrund eines kontinuierlichen Sterbeüberschuss einen natürlichen Bevölkerungsverlust erfährt. Dieser Verlust wird durch Netto-Zuzüge ausgeglichen, wobei das Jahr 2022 mit 710 Netto-Zuzügen besonders herausragt und den Sterbeüberschuss aufwiegt. Es sei anzumerken, dass ein beträchtlicher Teil dieser Zuzüge vermutlich auf den Krieg in der Ukraine zurückzuführen ist. Ohne diese Zuwanderung würde sich in Helmstedt einem Bevölkerungsrückgang zeigen.

Werden die Wanderungsbewegungen differenziert nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 betrachtet, ergibt sich für die Stadt Helmstedt lediglich ein leicht positiver Wanderungssaldo. Dies ist im Wesentlichen auf die positiven Salden der Altersgruppen bis unter 25 Jahre als auch 30 bis unter 50 Jahre zurückzuführen. In die Stadt Helmstedt zieht es demnach überwiegend Familien. In der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre verzeichnet die Stadt im Gegensatz zum Landkreis Helmstedt positive Wachstumsraten, was auf den Verbleib junger Erwachsener hindeutet und partiell zum Netto-Zuzug junger Erwachsener beiträgt. Insgesamt ist das Wanderungssaldo in der Stadt Helmstedt zwar positiv, dennoch im Vergleich zum Landkreis und Landesschnitt unterdurchschnittlich.

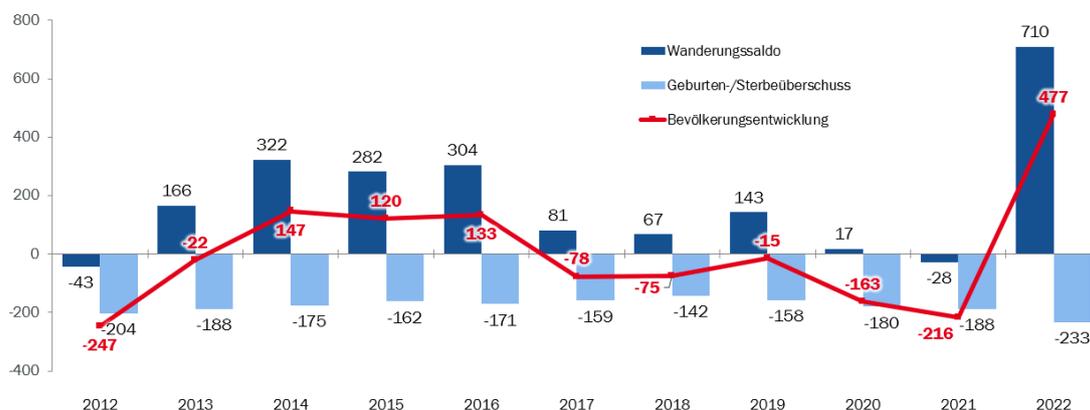
Bevölkerungsstand



Bevölkerungsentwicklung 2012-2022
(Index 2012 = 100)



Saldo der Geburten/Sterbefälle sowie Wanderungssaldo Stadt Helmstedt 2012-2022



Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2019-2021 (je 1.000 Einwohner)

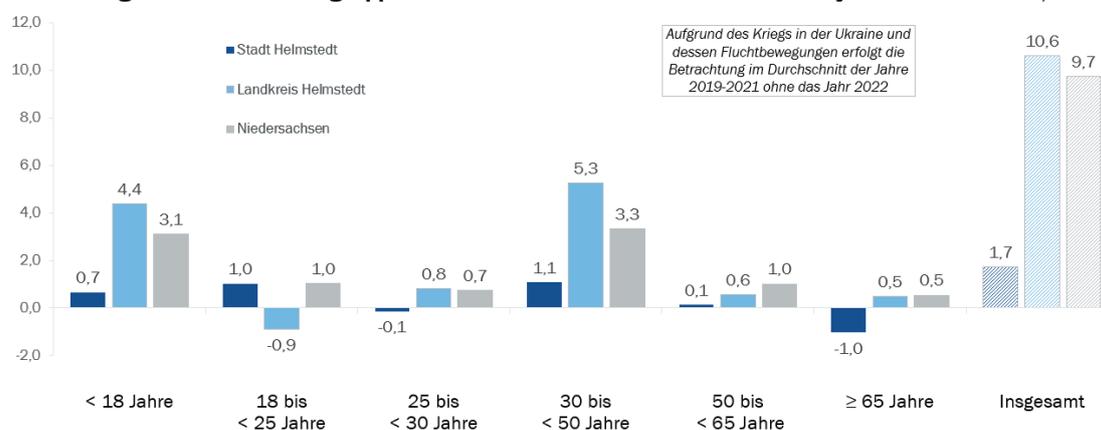


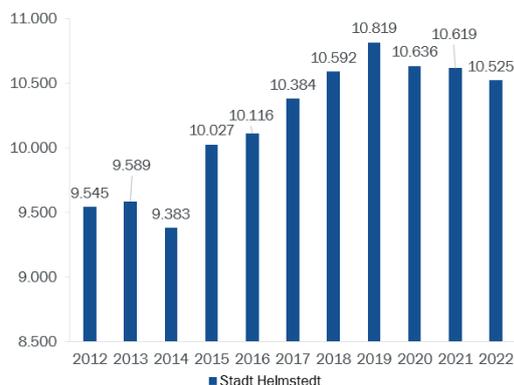
Abbildung 3: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen. Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen.

Die Analyse der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes (Abbildung 4) zeigt zwischen den Jahren 2012 und 2022 ein positives Beschäftigungswachstum von 10,3 %. Bis 2019 entsprach die Beschäftigtenentwicklung der Stadt Helmstedt der Entwicklung des Landkreises und des Landes. Seit 2019 ist die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen leicht rückläufig. Der Phase des Beschäftigungsaufbaus zwischen den Jahren 2012 und 2019 (+13,3 %) folgt ein Beschäftigungsrückgang zwischen den Jahren 2019 und 2022 von (-3 %)⁵. Der Rückgang ab dem Jahr 2020 ist auch auf die Auswirkungen der Coronapandemie zurückzuführen. Insgesamt arbeiten in Helmstedt im Jahr 2022 10.525 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und somit rund 44,3 % der Beschäftigten des Landkreises Helmstedt.

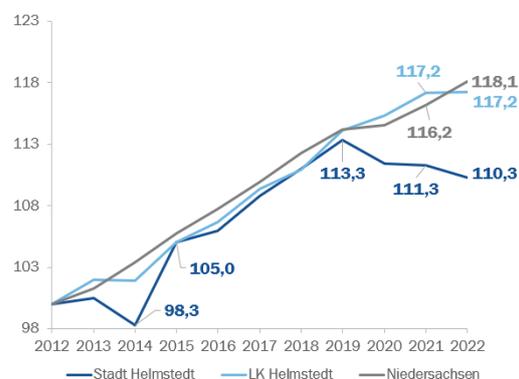
Mit Blick auf das Gewerbesteueraufkommen (brutto) je Einwohner trägt Helmstedt maßgeblich zum Gewerbesteueraufkommen des Landkreises bei. Obwohl das Gewerbesteueraufkommen je Einwohner innerhalb des Landkreises außergewöhnlich hoch ist, liegt es dennoch unterhalb des Niveaus des Landes Niedersachsen. Darüber hinaus zeichnet sich die Stadt durch eine hohe Arbeitsplatzdichte aus, die das Niveau des Bundeslandes übersteigt. Dies unterstreicht die Bedeutung der Stadt Helmstedt als zentrales Arbeitsmarktzentrum des Landkreises.

⁵ Zum Datenstand 30.06.2022 sind die Beschäftigten einer größeren Logistikansiedlung in Helmstedt hier noch nicht berücksichtigt. Das Wachstum der Logistikbranche trägt zu einer Stabilisierung bzw. Wachstum der Beschäftigtenzahlen bei.

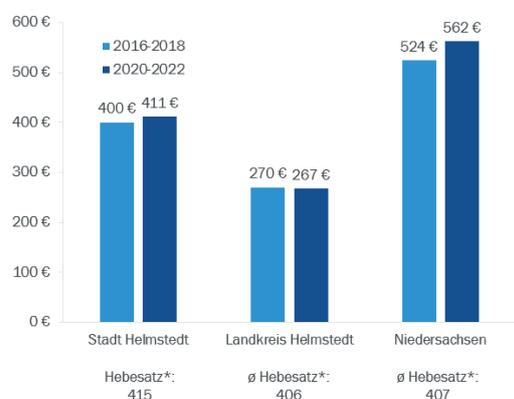
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigte am Arbeitsort)



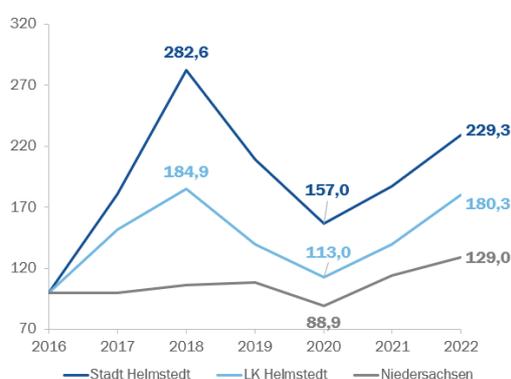
Beschäftigtenentwicklung 2012-2022 (Index 2012 = 100)



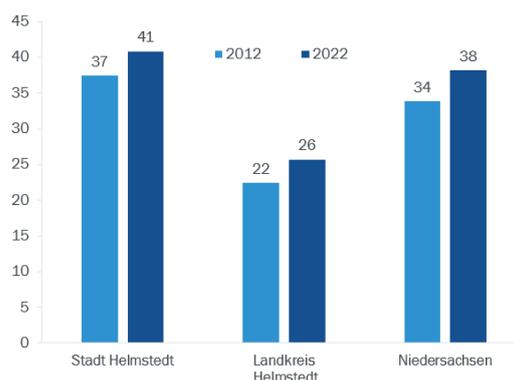
Gewerbesteueraufkommen (brutto) (3-Jahresdurchschnitt in Euro je Einwohner)



Gewerbesteueraufkommen (brutto) 2016-2022 (Index 2016 = 100)



Arbeitsplatzdichte 2012 und 2022 (Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner)



Beschäftigte nach Sektoren 2022 (Anteil in %)

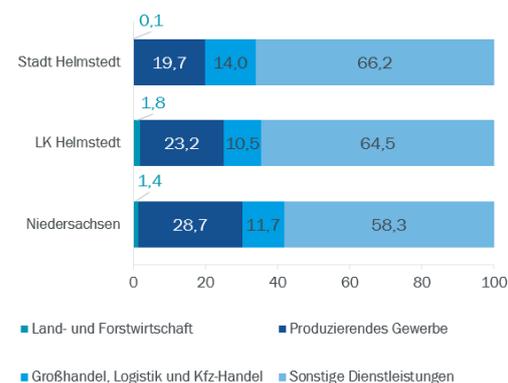


Abbildung 4: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.
 Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Bundesagentur für Arbeit.

Die Verteilung der Beschäftigten nach Sektoren zeigt mit 14 % eine hohe Bedeutung des Sektors Großhandel, Logistik und Kfz-Handel im Vergleich zum Landkreis und dem Land Niedersachsen. Zudem zeigt sich ein weiterer Schwerpunkt der Beschäftigung im sonstigen Dienstleistungssektor in der Stadt Helmstedt. Ein Drittel der Beschäftigten arbeitet dort. Ein differenziertes Bild zeigt das Branchenportfolio der Stadt (vgl. Abbildung 5). Das Branchenportfolio der Stadt Helmstedt verdeutlicht wie dynamisch sich die unterschiedlichen Branchen entwickelt haben und wie

stark diese im Vergleich zum Landesschnitt vertreten sind. Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben weist Helmstedt eine positive, jedoch unterdurchschnittliche Beschäftigungsentwicklung auf (10,3 %), die branchenspezifisch betrachtet und eingeordnet wird.

Als beschäftigungsstärkste Branche sticht das Gesundheits- und Sozialwesen hervor, welche zugleich den höchsten Lokalisationsgrad (LQ: 1,6) aller Dienstleistungsbranchen aufweist. Bei Betrachtung der Dienstleistungsbranchen ergibt sich insgesamt ein gemischtes Bild. Während sich eher beschäftigungsstarke Branchen (u.a. Großhandel und Logistik) im Zeitraum positiv entwickelt haben, weisen insbesondere beschäftigungsschwächere Dienstleistungsbranchen negative Entwicklungen und negative Lokalisationsquoten auf. Industriell zeigt sich eine insgesamt rückläufige Entwicklung. Eine Spezialisierung stellt die Branche Bergbau, Energie und Wasser, Ver- und Entsorgung dar, die jedoch absehbar weiter verschwinden wird. Die Beschäftigtenanzahl hat sich innerhalb des Betrachtungszeitraums halbiert aufgrund des anhaltenden regionalen Strukturwandels mit der Einstellung des Tagebaus. Weitere industrielle Branchen sind vergleichsweise schwach repräsentiert.

Eine Übersicht der wesentlichen sozioökonomischen Kennwerte im kreisweiten und Landesvergleich befindet sich im Anhang.

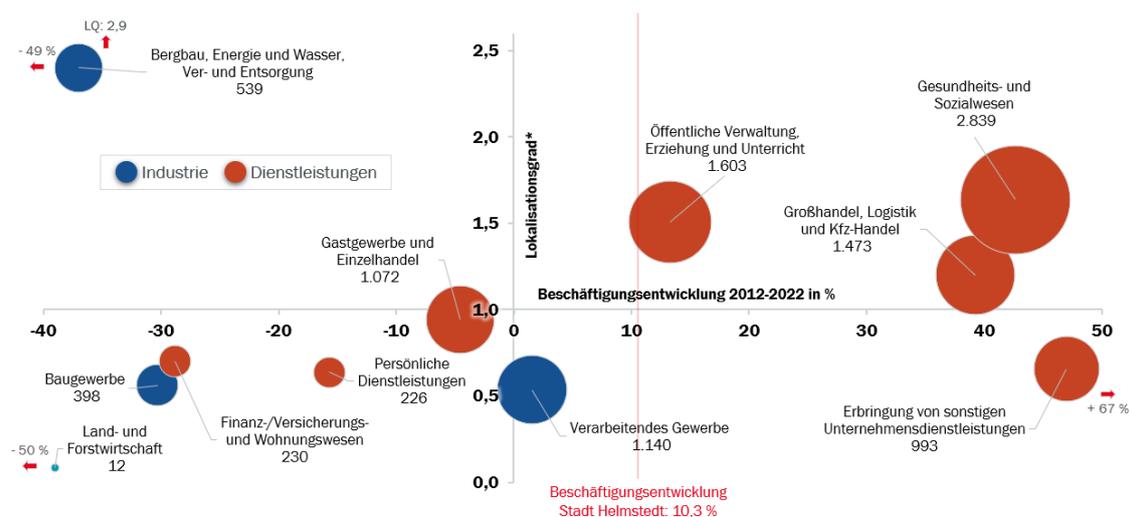


Abbildung 5: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Stadt Helmstedt.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

*Der Lokalisationsgrad zeigt den branchenspezifischen Beschäftigtenanteil der Region im Bundeslandvergleich (Land Niedersachsen) an. Im Bundeslandvergleich überdurchschnittlich spezialisierte Branchen der Region haben einen Lokalisationsgrad >1.

Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen

Das Gewerbeflächenkonzept 2020 der Allianz für die Region summiert die Bestands- und Potenzialflächen in der Stadt Helmstedt auf 118,6 ha (brutto). Aktuell umfassen die Bestandsflächen 97,8 ha (brutto), kartografisch stellt sich die Situation wie folgt dar:

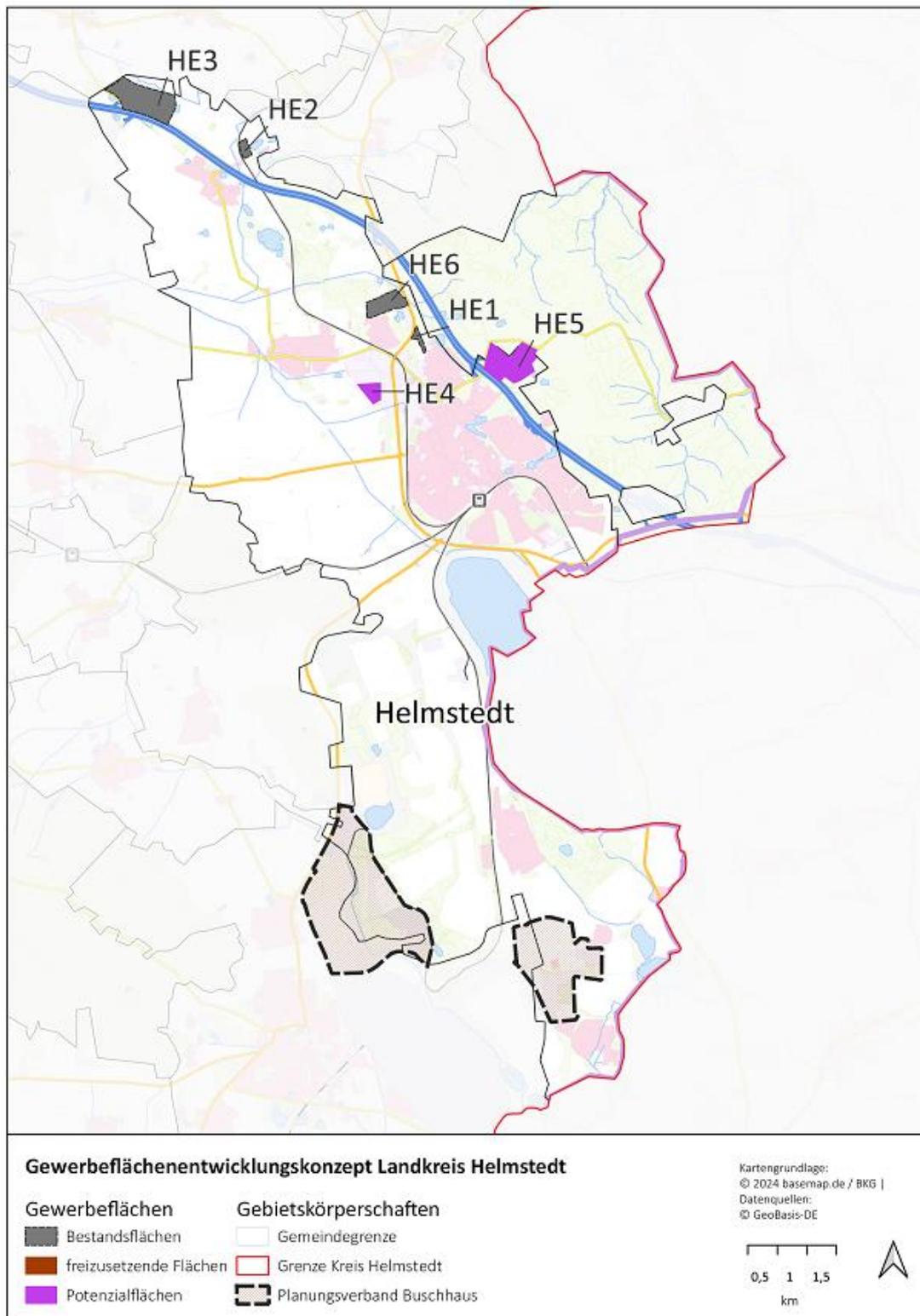


Abbildung 6: Verteilung der Gewerbeflächen in der Stadt Helmstedt, Darstellung: complan Kommunalberatung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuellen Bestandsflächen in Helmstedt sowie deren Belegung, anschließend erfolgt eine kurze Beschreibung der Gebiete. Die Differenzierung des Flächenstatus macht deutlich, dass nur rund ein Viertel (11,4 ha netto) der freien Flächen planungsrechtlich gesichert ist.

Tabelle 1: Gewerbeflächen der Stadt Helmstedt nach Potenzialen

Alle Flächenangaben in ha

Nr.	Bezeichnung	Bruttofläche	Nettofläche	davon frei	gesichert	vorbereitet	Suchraum
HE1	Marientaler Straße, TB Nord	3,5	2,6	1,3	1,3	-	-
HE2	In den Langen Stücken	5,1	3,8	3,1	3,1	-	-
HE3	A2 Barmke	45,0	33,8	7,0	7,0 ⁶	-	-
HE4	Arrondierung Emmerstedt	9,2	6,9	6,9	-	-	6,9
HE5	Sondergebiet Erholung	35,0	26,3	26,3	-	-	26,3
Σ		97,8	73,4	44,6	11,4	-	33,2
<i>Σ ggü. GEK 2020 nicht mehr berücksichtigte Flächen: -</i>							

- ≡ **Marientaler Straße, Teilbereich Nord:** Das Gewerbe- und Mischgebiet befindet sich am nördlichen Ende der Kernstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesstraße 244 und 1,5 km entfernt von der Anschlussstelle Helmstedt-West zur BAB 2. Es ist geprägt durch KFZ-affines Gewerbe. Die noch unbebauten Flächen befinden sich in privatem Eigentum.
- ≡ **In den Langen Stücken:** Das Industriegebiet befindet sich im westlichen Bereich Helmstedts, unmittelbar nördlich des Ortsteils Barmke. Ansässig sind Unternehmen zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Die Autobahnanschlussstelle Rennau befindet sich ca. 2,5 km entfernt. Zudem grenzt die Schienentrasse der Lappwaldbahn direkt an das Gebiet an. Die noch unbebauten Flächen befinden sich in privatem Eigentum.
- ≡ **A2 Barmke:** Das Gebiet befindet sich in der Nordspitze des Helmstedter Stadtgebiets unweit der Samtgemeinde Grasleben. Im Süden und Südwesten wird das Gebiet von der Autobahn 2 und der dortigen Anschlussstelle Rennau begrenzt, die einen unmittelbaren Autobahnanschluss des Gebiets gewährleistet.
- ≡ **Arrondierung Emmerstedt:** Die potenzielle Erweiterungsfläche entspricht einer Arrondierung der rechtskräftigen Bebauungspläne 220, 234 und 319 mit Ausweisungen als Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Helmstedter Kernstadt. Die Bestandsfläche hat gegenwärtig wenig Entwicklungspotenzial und soll daher im Konzept nicht aufsummiert werden. Die Erweiterungsfläche Arrondierung Emmerstedt ist gegenwärtig zu großen Teilen bewaldet, vereinzelt befinden sich Gebäude darauf. Im nördlichen Umfeld dieser Fläche befinden sich überwiegend Nutzungen aus dem Bereich des KFZ-affinen Gewerbes sowie des Handels.
- ≡ **Sondergebiet Erholung:** Die im Flächennutzungsplan derzeit als Sondergebiet Erholung dargestellte Fläche kann potenziell in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet werden. Die Umwidmung würde sich anbieten, da die ursprünglich beabsichtigte Nutzung keine Aussicht auf Verwirklichung hat und die Lage eine gewerbliche Entwicklung begünstigen

⁶ Von den bauleitplanerisch gesicherten 7 ha Restfläche, sind nur 6,3 ha marktfähig.

kann. Ein Bebauungsplan existiert derzeit noch nicht. Die Fläche befindet sich nordöstlich der BAB 2 in Nachbarschaft der Anschlussstelle Helmstedt-Zentrum.

Ein Großteil der Potenzialflächen ist bereits verkauft. Bei einem weiteren Teil der Flächen ist die Zugriffsmöglichkeit gering, da Eigentümer*innen keine Verkaufsbereitschaft signalisieren. Weiterhin sind die Gebiete Neue Breite Nord (HE6) und A2 Barmke (HE3) für die konzeptionelle Betrachtung wegen der feststehenden Verhältnisse auf den Flächen nicht von Relevanz.

Daraus ergibt sich, dass für die Vermarktung kurzfristig insgesamt 11,4 ha bauplanungsrechtlich gesicherte Flächen zur Verfügung stehen, aufgeteilt auf die Gebiete *Marientaler Straße*, *TB Nord* und *In den Langen Stücken* sowie *A2 Barmke*. Als perspektivische Suchräume werden derzeit Flächen im Gesamtumfang von 33,2 ha geführt.

4.2 Stadt Königslutter am Elm

Die Stadt Königslutter am Elm befindet sich nördlich ebenjenes Höhenzuges und im nordwestlichen Teil des Landkreises. Das kommunale Gebiet wird im nördlichen Bereich von der Bundesautobahn BAB 2 durchzogen und im Westen von der BAB 39 gestreift.

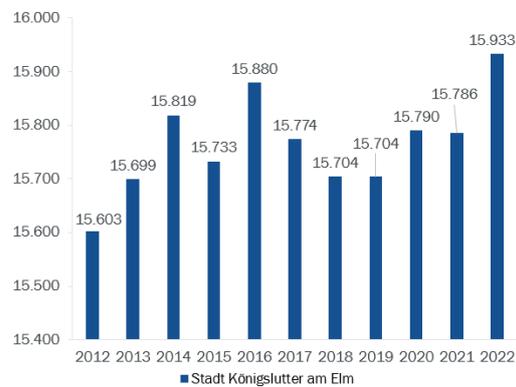
Sozioökonomie

Bezugnehmend auf Abbildung 7 lässt sich konstatieren, dass die Bevölkerung der Stadt Königslutter am Elm zwischen 2012 und 2022 insgesamt um 2,1 % gewachsen ist. Der jährliche Verlauf korreliert stark mit dem des Landkreises. Insgesamt verzeichnet Königslutter am Elm jedoch eine niedrigere Dynamik als Niedersachsen mit einem Bevölkerungswachstum von 4,6 %.

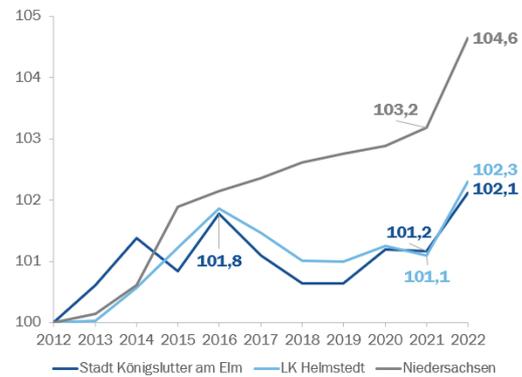
In Betrachtung der Geburten und Sterbefälle, sowie der Wanderungen ergibt sich ein differenziertes Bild. Aufgrund des demografischen Wandels verzeichnet die Stadt jedes Jahr einen Sterbeüberschuss, der insgesamt durch positive Wanderungssalden aufgefangen wird und zu einem Bevölkerungswachstum führt.

Eine differenziertere Betrachtung der Wanderungssalden nach Altersgruppen offenbart Unterschiede. Die Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre verdeutlicht einen Netto-Wegzug (-1,4 je tsd. Einwohner), aufgrund von Wohnortwechseln im Zuge der (u. a. akademischen) Ausbildung in regionale und überregionale Zentren. Über die Hälfte der Netto-Zuzüge ist hingegen auf die Altersgruppe 30 bis unter 50 Jahre zurückzuführen. In diese Altersgruppe fallen typischerweise Familien, dennoch korreliert der Netto-Zuzug der Altersgruppe unter 18 Jahre nur schwach (1,5 je tsd. Einwohner), während Landkreis und Land höhere Zuwachsraten in dieser Altersgruppe verzeichnen. Attraktiv scheint die Stadt überwiegend für Personen mittleren Alters ohne Kinder zu sein. Besonders attraktiv ist die Stadt für die Altersgruppe ab 65 Jahren. Der Netto-Zuzug (1,9 je tsd. Einwohner) ist fast vier Mal höher als in Landkreis und Land, weshalb die Stadt insbesondere für den Ruhestand einen attraktiven Standort darstellt. Ein Viertel der Bevölkerung ist in der Altersgruppe über 65 Jahre und rund die Hälfte der Bevölkerung ist über 50 Jahre. Dies kann perspektivisch weiter zu einem sinkenden Erwerbspersonenpotenzial führen.

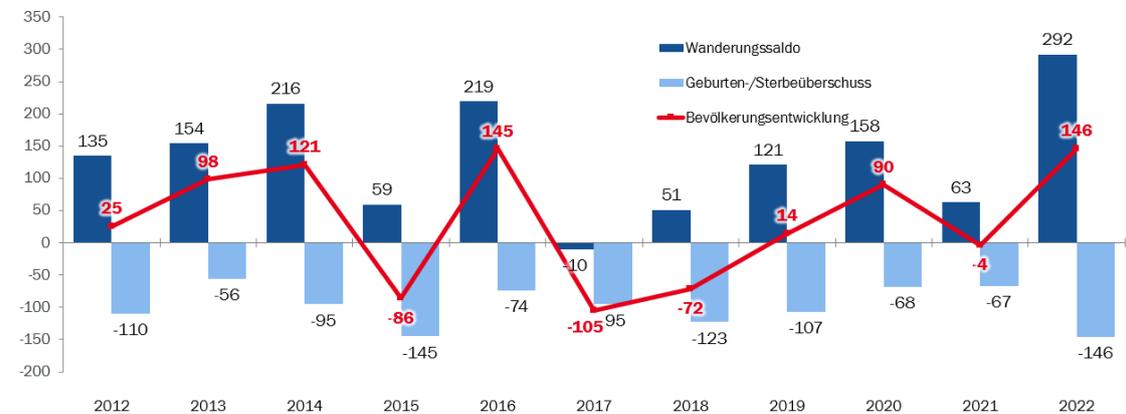
Bevölkerungsstand



Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 (Index 2012 = 100)



Saldo der Geburten/Sterbefälle sowie Wanderungssaldo Stadt Königslutter am Elm 2012-2022



Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2019-2021 (je 1.000 Einwohner)

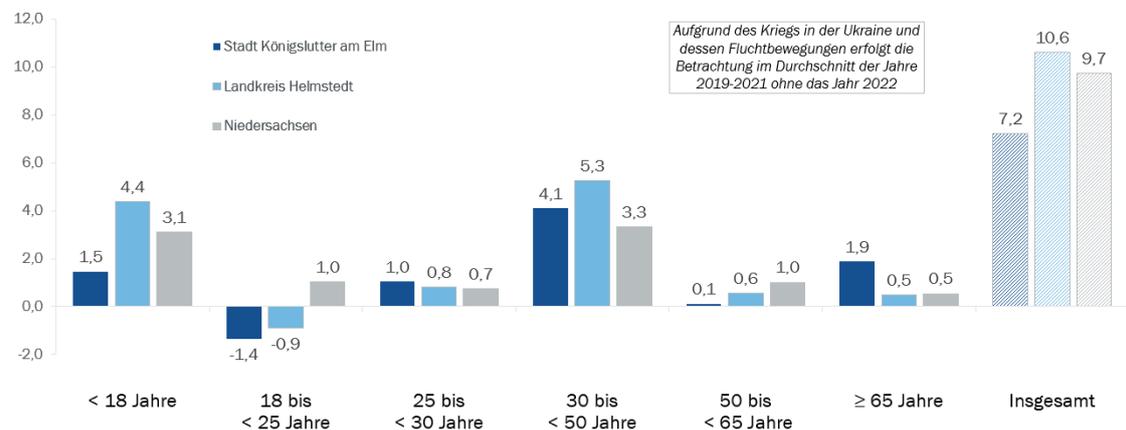
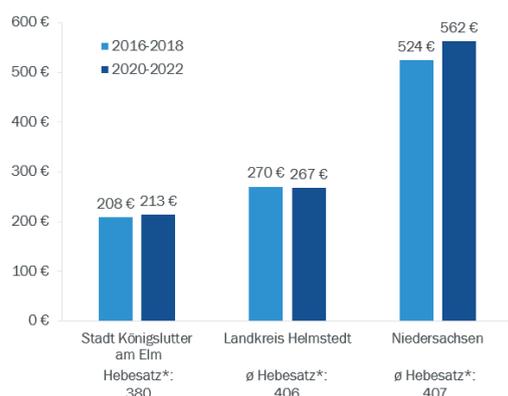


Abbildung 7: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen. Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen.

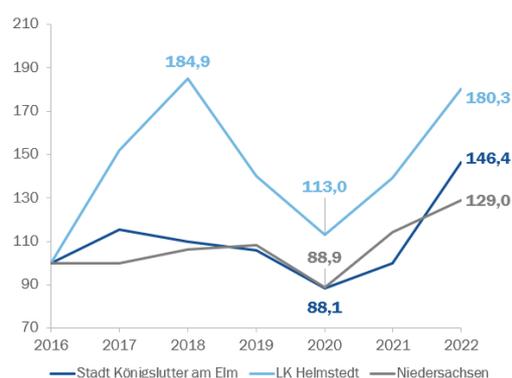
Abbildung 8 bezieht sich auf die wirtschaftliche Entwicklung und den Arbeitsmarkt der Stadt Königslutter am Elm zwischen 2012 und 2022. Insgesamt verzeichnet die Stadt einen konstanten Zuwachs an Beschäftigten, der sich auf 31,1 % beläuft. Der Beschäftigungsaufbau liegt damit deutlich über dem Landkreis (17,2 %) und dem Land Niedersachsen (18,1 %). Der starke Beschäftigungsaufbau führt zu einer höheren Arbeitsplatzdichte in der Stadt, welche sich im Jahr 2022 auf Landkreisniveau befindet. Königslutter am Elm bildet damit neben der Stadt Helmstedt und der Samtgemeinde Grasleben ein Arbeitsmarktzentrum des Landkreises. Das Gewerbesteueraufkommen (brutto) je Einwohner in absoluten Zahlen liegt insgesamt jedoch unterhalb des

Niveaus des Landkreises und deutlich unterhalb des Landesniveaus. Dies lässt sich u. a. auf den Mix an Sektoren zurückführen. Es zeigt sich eine eindeutige Dominanz des Sektors Sonstige Dienstleistungen, in dem drei von vier Beschäftigten tätig sind. Im Sektor Produzierendes Gewerbe ist der Anteil hingegen auffällig gering (18,2 %). Auffällig niedrig ist außerdem der Beschäftigtenanteil des Sektors Großhandel, Logistik und Kfz-Handel (4,3 %) im Vergleich mit dem signifikant höheren Anteil des Landkreises (10,5 %). Gerade das Produzierende Gewerbe trägt typischerweise jedoch zu höheren Gewerbesteuererträgen bei.

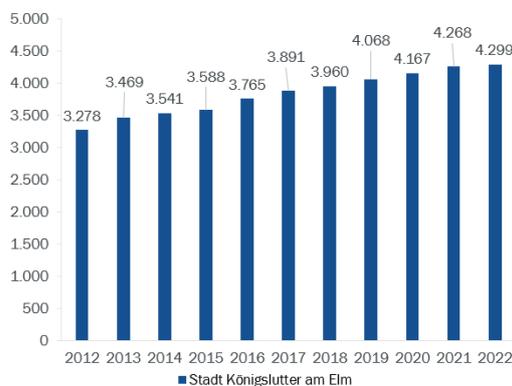
Gewerbesteueraufkommen (brutto)
 (3-Jahresdurchschnitt in Euro je Einwohner)



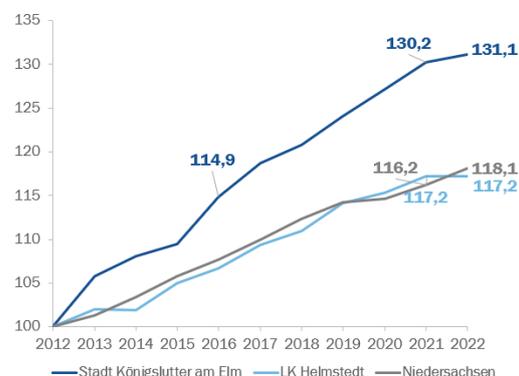
Gewerbesteueraufkommen (brutto) 2016-2022
 (Index 2016 = 100)



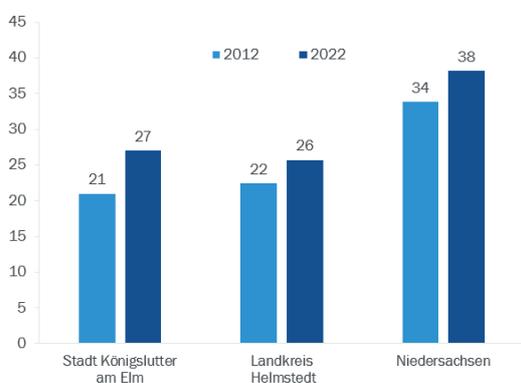
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
 (Beschäftigte am Arbeitsort)



Beschäftigtenentwicklung 2012-2022
 (Index 2012 = 100)



Arbeitsplatzdichte 2012 und 2022
 (Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner)



Beschäftigte nach Sektoren 2022
 (Anteil in %)

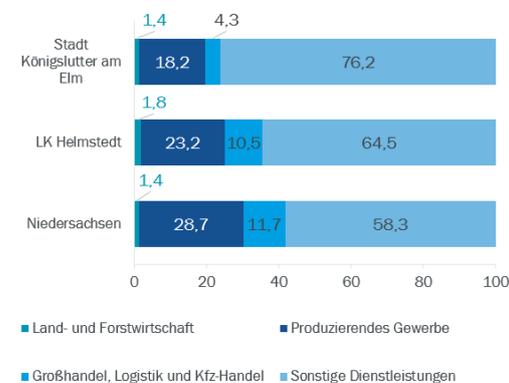


Abbildung 8: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteuererträge, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.
 Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Bundesagentur für Arbeit.

Das Branchenportfolio der Stadt Königslutter am Elm verdeutlicht wie dynamisch sich die unterschiedlichen Branchen entwickelt haben und wie stark diese im Vergleich zum Landesschnitt vertreten sind. Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben weist Königslutter am Elm eine insgesamt positive Beschäftigungsentwicklung auf (31,1 %), die branchenspezifisch betrachtet und eingeordnet wird.

Der Dienstleistungssektor weist insgesamt eine positive Entwicklung mit branchenspezifischen Wachstumsraten von 20 bis zu 60 % auf. Besonders präsent in der Stadt und im landesweiten Vergleich ist die Branche Gesundheits- und Sozialwesen. Mit 2.011 Beschäftigten und einem Lokalisationsgrad von 2,8 ist die Branche deutlich überproportional vertreten. Zudem trägt sie maßgeblich zum Beschäftigungswachstum bei. Diese Spezialisierung schlägt sich auch in der bereits skizzierten Altersstruktur der Stadt wieder. Zwar verzeichnen auch weitere Dienstleistungsbranchen positive Beschäftigungsentwicklungen, weisen jedoch maximal durchschnittliche Lokalisationsgrade auf. Der insgesamt schwächer vertretene industrielle Sektor zeigt eine konträre Entwicklung auf. Während die Entwicklung des produzierenden Gewerbes ohne Baugewerbe stagniert und niedrig lokalisiert ist, hat sich das Baugewerbe, gemessen an den Beschäftigten mehr als verdoppelt (112 %), es liegt jedoch nur eine geringe Spezialisierung zum Landesvergleich vor (LQ: 1,2).

Eine Übersicht der wesentlichen sozioökonomischen Kennwerte im kreisweiten und Landesvergleich befindet sich im Anhang.

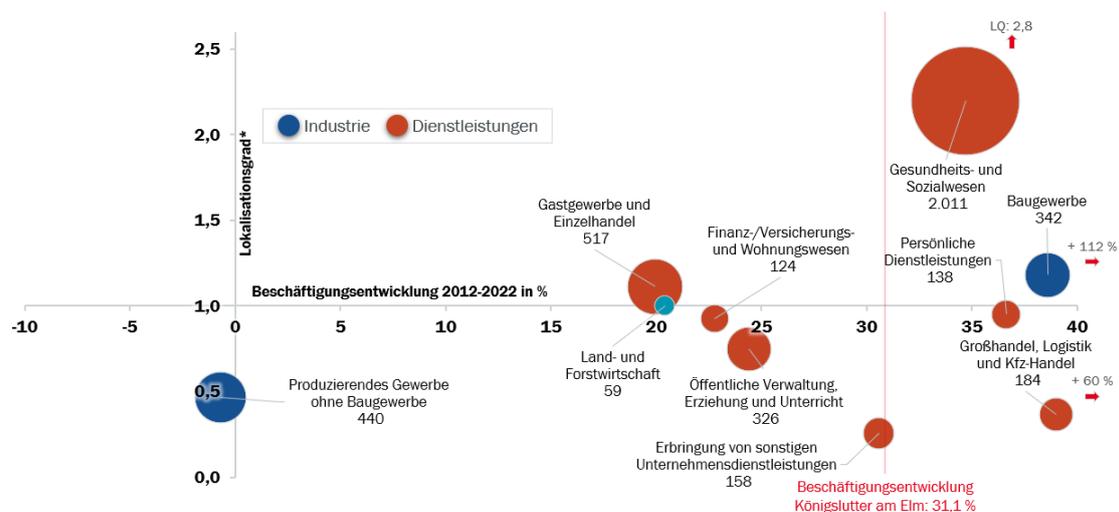


Abbildung 9: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Stadt Königslutter am Elm.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

*Der Lokalisationsgrad zeigt den branchenspezifischen Beschäftigtenanteil der Region im Bundeslandvergleich (Land Niedersachsen) an. Im Bundeslandvergleich überdurchschnittlich spezialisierte Branchen der Region haben einen Lokalisationsgrad >1.

Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen

Das Gewerbeflächenkonzept 2020 summiert die Bestands- und Potenzialflächen in der Stadt Königslutter am Elm auf 287,9 ha (brutto), wobei die Potenzialflächen Autobahnkreuz A2 / A39 und Ochsendorf-Neindorf mitberücksichtigt sind. Aktuell summieren sich die Bestandsflächen auf brutto 202,2 ha. Die nachfolgende kartographische Darstellung sowie Tabelle geben eine Übersicht über die Bestandsflächen sowie Potenziale.

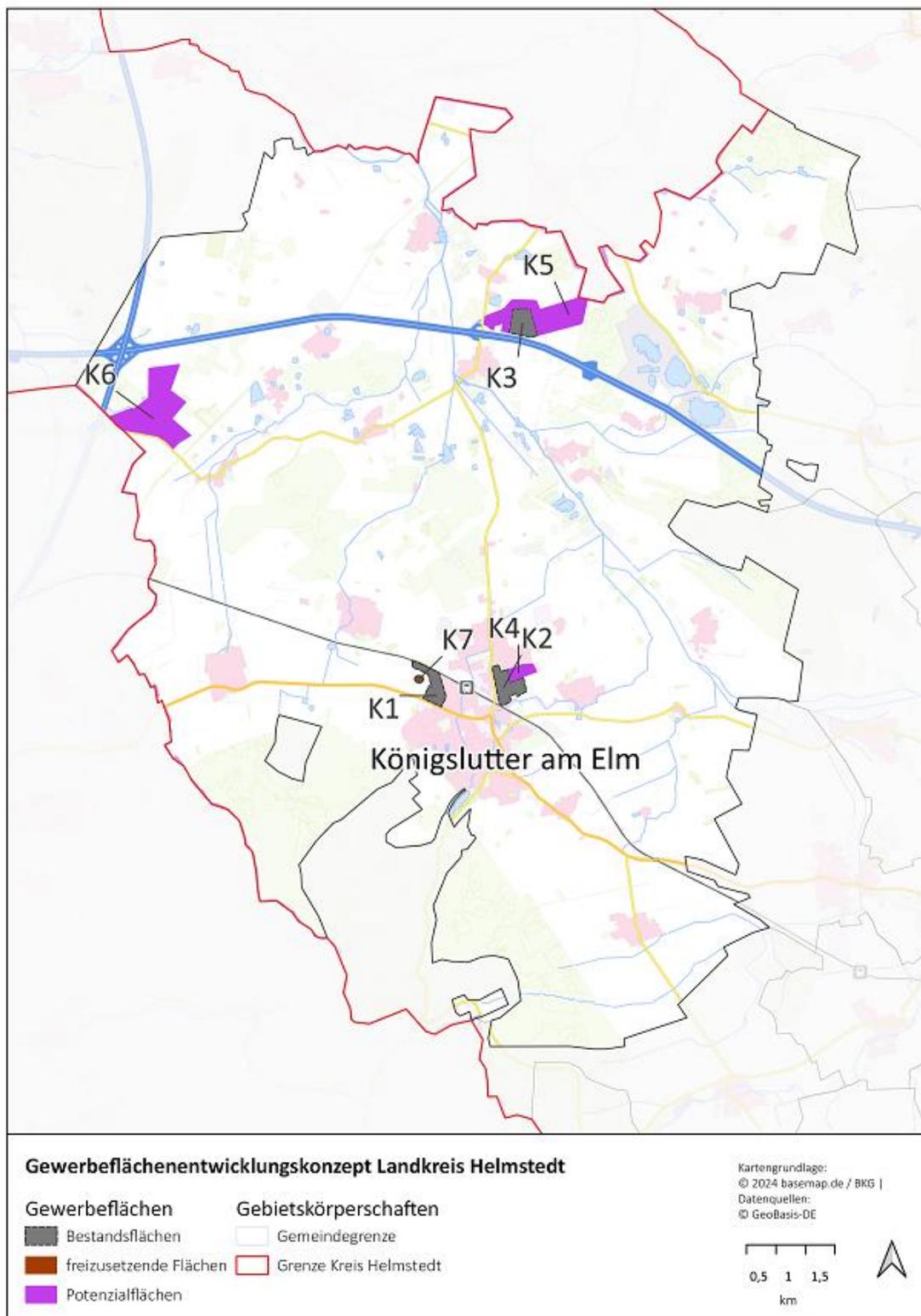


Abbildung 10: Verteilung der Gewerbeflächen in der Stadt Königslutter am Elm, Darstellung: complan Kommunalberatung

Tabelle 2: Gewerbeflächen der Stadt Königslutter am Elm nach Potenzialen

Alle Flächenangaben in ha

Nr.	Bezeichnung	Bruttofläche	Nettofläche	davon frei	gesichert	vorbereitet	Suchraum
K1	Braunschweiger Straße	17,7	13,3	4,1	-	-	4,1
K2	Kupfermühlenberg/Fischersteg	27,3	20,5	-	-	-	-
K3	Ochsendorf	17,2	12,9	-	-	-	-
K4	GE Nordost	10,0	7,5	7,5	-	7,5	-
K5	Ochsendorf-Neindorf	60,0	45,0	45,0	-	-	45,0
K6	Autobahnkreuz A2/A39	82,1	65,7	65,7	-	-	65,7
Σ		214,3	164,8	122,3	-	7,5	114,8
<i>Σ ggü. GEK 2020 nicht mehr berücksichtigte Flächen: 143,0</i>							

- ≡ **Braunschweiger Straße:** Im Bebauungszusammenhang des Bestandsgebietes Braunschweiger Straße existieren noch freie Flächen, die allerdings nicht bauleitplanerisch gesichert sind und nach erster Einschätzung auch nicht in den Anwendungsbereich des § 34 BauGB kommen. Das Gewerbegebiet befindet sich unweit des Bahnhofs Königslutter und ist geprägt vom Baugewerbe sowie verschiedenen Handelsnutzungen.
- ≡ **Kupfermühlenberg / Fischersteg:** Das Gewerbegebiet befindet sich östlich der Wolfsburger Straße und in der Nähe des Bahnhofs Königslutter. Es wird im südlichen Bereich durch eine Zigarrenfabrik und Freiflächen-PV-Anlagen baulich dominiert, während der nördliche Teil durch kleinteiliges Gewerbe und Handelsnutzungen geprägt ist.
- ≡ **Ochsendorf:** Das Gewerbegebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle 59 der BAB 2. Der südliche Bereich ist bereits vollständig bebaut (KFZ-affines Gewerbe, Gastronomie).
- ≡ **GE Nordost:** Diese Potenzialfläche schließt sich in östlicher Richtung an das Gewerbegebiet Kupfermühlenberg / Fischersteg an. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen, es besteht noch kein Baurecht. Die Fläche soll künftig mittelständischen Unternehmen zur Verfügung stehen, die sich in die bereits existierende lokale Struktur einfügen.
- ≡ **Ochsendorf-Neindorf:** Die Potenzialfläche umschließt das bestehende Gewerbegebiet Ochsendorf aus nördlicher Richtung und erstreckt sich von der Autobahnanschlussstelle 59 (BAB 2) im Südwesten bis zur Kreisgrenze nach Wolfsburg im Nordosten. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes läuft gegenwärtig. Als Zielgruppen werden Unternehmen aus den Bereichen der Logistik und des produzierenden Gewerbes gesehen.
- ≡ **Autobahnkreuz A2 / A39:** Für die Potenzialfläche südöstlich des Autobahnkreuzes von BAB 2 und BAB 39 läuft gegenwärtig eine Machbarkeitsstudie. Die ursprünglich angenommene Bruttofläche von 130 ha reduzierte sich in diesem Zuge auf ca. 82,1 ha (65,7 ha netto). Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der BAB 2 sowie zwischen Braunschweig und Wolfsburg bietet sich die Fläche für die Deckung des regionalen Bedarfs, insbesondere im Bereich Automotive, produktionsnahe Logistik an.

Die Entwicklung der im Konzept von 2020 genannten Potenzialfläche Braunschweiger Straße II (K7, 8 ha brutto) wird inzwischen nicht mehr verfolgt. Die bestehenden Flächen sind bereits verkauft und zu großen Teilen auch belegt.

Aus den aktuellen Daten ergibt sich, dass in Königslutter am Elm kurzfristig keine Flächen zur Verfügung stehen, die bauleitplanerisch gesichert sind. Lediglich für eine Potenzialfläche im Umfang von 7,5 ha ist die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits abgeschlossen. Der überwiegende Teil der freien Flächen umfasst ungesicherte Potenzialflächen (101,6 ha), die eine kurzfristige Verfügbarkeit ausschließen.

4.3 Einheitsgemeinde Lehre

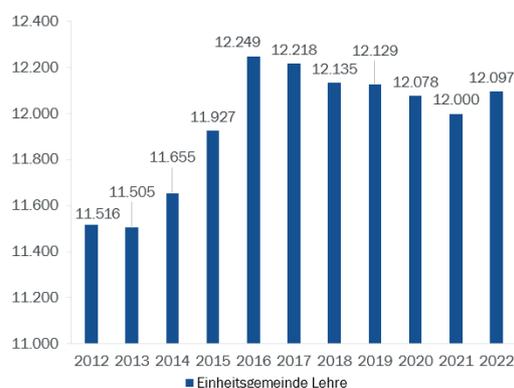
Die Einheitsgemeinde Lehre, im Nordwesten des Kreises verortet, profitiert von einer strategischen Lage entlang wichtiger Verkehrswege. Diese Begünstigung macht sie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen verschiedener Branchen.

Sozioökonomie

Bezugnehmend auf Abbildung 11 lässt sich konstatieren, dass die Bevölkerungsentwicklung der Einheitsgemeinde Lehre zwischen 2012 und 2022 ein Wachstum von 5 % verzeichnete. Das Wachstum verlief jedoch nicht stetig. Die Beschäftigtenentwicklung erreichte ihren Höhepunkt 2016 und verläuft seither rückläufig. Die Periode des Bevölkerungswachstums bis 2016 in der Einheitsgemeinde wurde maßgeblich durch die außerordentlich hohen Wanderungsströme während der Flüchtlingskrise in den Jahren 2015 und 2016 geprägt, die die gleichzeitig hohen Sterbeüberschüsse deutlich überwogen. Der Zeitraum zwischen 2017 bis 2021 ist hingegen von negativen Wanderungssalden als auch Sterbeüberschüssen geprägt, die den Bevölkerungsrückgang ab 2016 begründen.

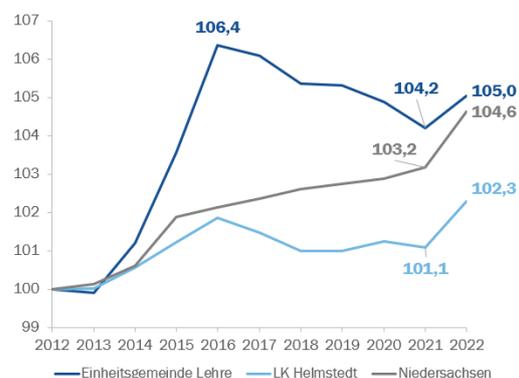
Die Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen zeigen, dass insbesondere junge Erwachsene in den Altersgruppen 18 bis unter 25-Jahren und 25 bis unter 30 Jahren, die Gemeinde Lehre in den Jahren 2019 bis 2021 verlassen haben. Insbesondere junge Erwachsene zieht es aus Gründen der Bildungswanderung in Großstädte oder urbane Zentren. Auffällige Bevölkerungsverluste durch Netto-Wegzüge entgegen dem Landkreistrend charakterisieren außerdem die Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre. Die Netto-Wegzüge konnten zudem nicht durch andere Altersgruppen kompensiert werden, weshalb im Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 ein insgesamt negativer Wanderungssaldo resultiert.

Bevölkerungsstand

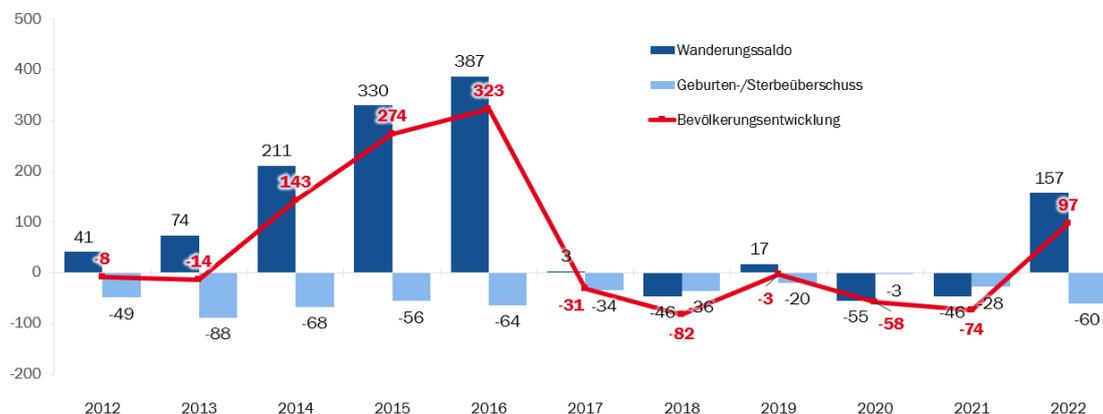


Bevölkerungsentwicklung 2012-2022

(Index 2012 = 100)



Saldo der Geburten/Sterbefälle sowie Wanderungssaldo Einheitsgemeinde Lehre 2012-2022



Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2019-2021 (je 1.000 Einwohner)

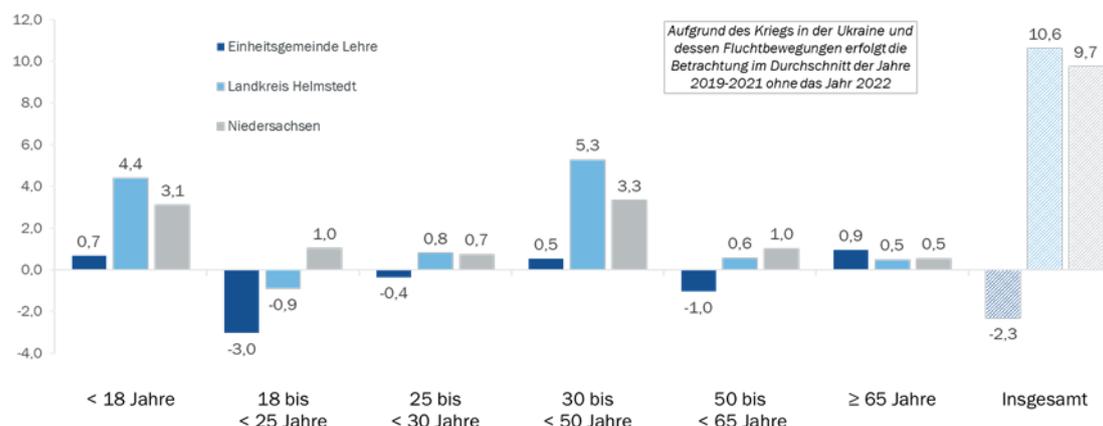
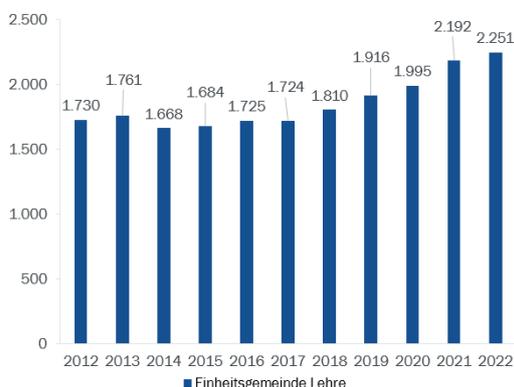


Abbildung 11: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.
Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen.

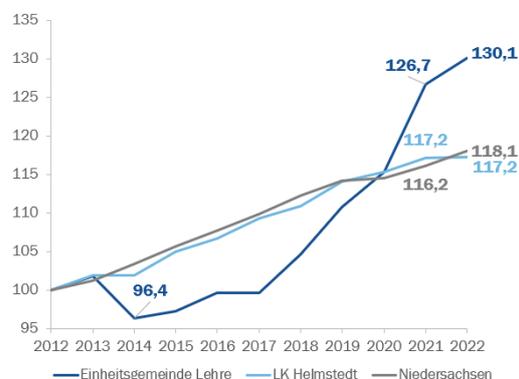
Abbildung 12 veranschaulicht die wirtschaftliche Entwicklung und den Arbeitsmarkt zwischen 2012 und 2022. Während Landkreis und Land einen konstanten Anstieg der Beschäftigtenentwicklung aufweisen, weicht die Entwicklung in Lehre ab. Auf eine leicht negative Entwicklung bis 2014 folgte ein teils deutlicher Anstieg bis 2022. Ab dem Jahr 2017 entstanden in der Gemeinde rund 500 neue Arbeitsplätze. Insgesamt resultiert daraus ein überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum von 30,1 % im Betrachtungszeitraum. Dennoch weist Lehre als ländliche Einheitsgemeinde eine niedrigere Arbeitsplatzdichte als der Landkreis auf. Im Jahr 2022 waren es lediglich 19 Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner, verglichen mit 26 im Landkreis.

Trotz des starken Beschäftigungsaufbaus ist das Gewerbesteueraufkommen (brutto) je Einwohner in Lehre deutlich niedriger als im Landkreis. In relativen Zahlen zeigt sich im zeitlichen Verlauf eine insgesamt konstant negative Entwicklung. Das Gewerbesteueraufkommen (brutto) ist 2022 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 um 8,3 % gesunken. Die Wirtschaftsstruktur ist stark geprägt vom Sektor der sonstigen Dienstleistungen. Hierzu zählen beispielsweise Unternehmen, die vorwiegend Ingenieursdienstleistungen für den Automotive Sektor erbringen. Während im Landkreis zwei von drei Beschäftigten in diesem Sektor tätig sind, sind es in Lehre vier von fünf. Entsprechend schwächer sind die anderen Sektoren wie beispielsweise das verarbeitende Gewerbe vertreten.

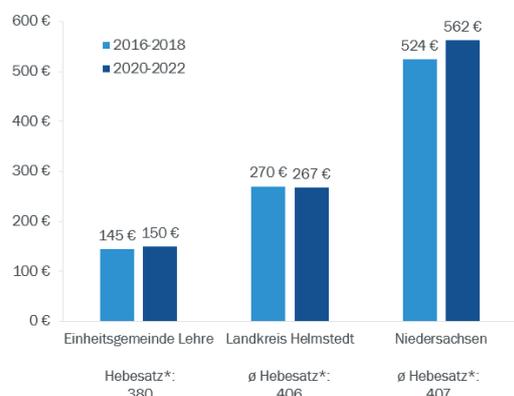
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigte am Arbeitsort)



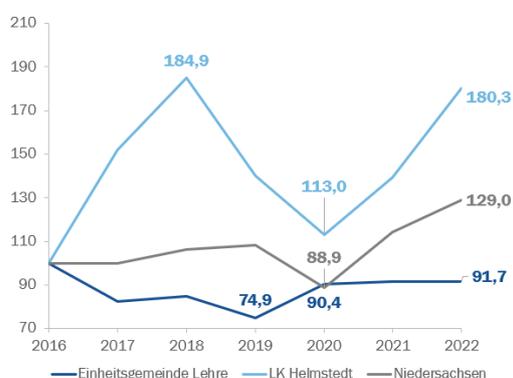
Beschäftigtenentwicklung 2012-2022 (Index 2012 = 100)



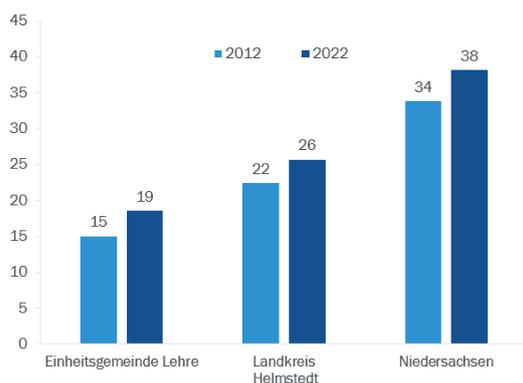
Gewerbesteueraufkommen (brutto) (3-Jahresdurchschnitt in Euro je Einwohner)



Gewerbesteueraufkommen (brutto) 2016-2022 (Index 2016 = 100)



Arbeitsplatzdichte 2012 und 2022 (Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner)



Beschäftigte nach Sektoren 2022 (Anteil in %)

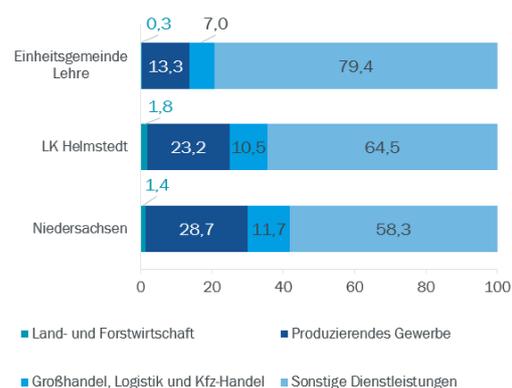


Abbildung 12: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.
Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Bundesagentur für Arbeit.

Das Branchenportfolio der Einheitsgemeinde Lehre (Abbildung 13) verdeutlicht wie dynamisch sich die unterschiedlichen Branchen entwickelt haben und wie stark diese im Vergleich zum Landeschnitt vertreten sind. Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben weist Lehre eine insgesamt positive Beschäftigtenentwicklung auf (30,1 %), die branchenspezifisch betrachtet und eingeordnet wird.

Als beschäftigungsstärkste Branche sticht die Erbringung von sonstigen Unternehmensdienstleistungen im Portfolio hervor. Zugleich weist diese Branche den höchsten Lokalisationsgrad auf (LQ: 2,4). Anzumerken gilt, dass in Unternehmensdienstleistungen auch Bereiche des Automotive-Sektors zugeordnet sind, wenn das Gesamtunternehmen Dienstleistungen für die Branche wie beispielsweise Ingenieursdienstleistungen in Kombination mit Logistik erbringt. Insbesondere im Gewerbegebiet Flechtorf sind diese Branchen ansässig, die damit maßgeblich zum Beschäftigungswachstum beitragen.

Mit Blick auf die Beschäftigungsentwicklung anderer Dienstleistungsbranchen ergibt sich ein insgesamt positives Bild. Die Branchen Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht sowie Großhandel, Logistik und Kfz-Handel haben sich in absoluten Zahlen in etwa verdoppelt. Dennoch kann nicht von Spezialisierungen gesprochen werden. Auch die industriellen Branchen verzeichnen eine positive Beschäftigungsentwicklung. Allerdings sind die industriellen Branchen wie das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe trotz Beschäftigungswachstum in Lehre weiterhin schwach vertreten.

Eine Übersicht der wesentlichen sozioökonomischen Kennwerte im kreisweiten und Landesvergleich befindet sich im Anhang.

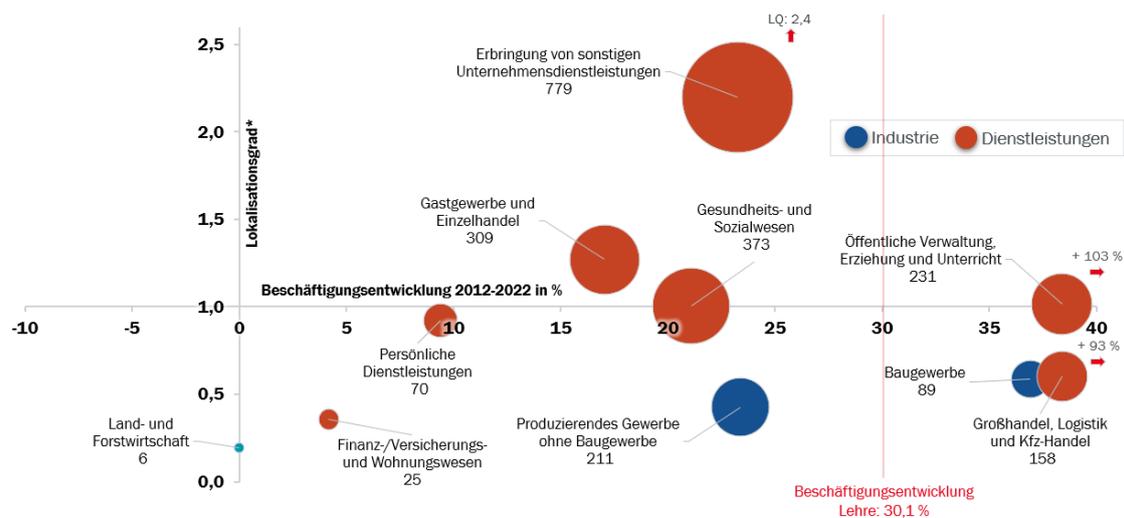


Abbildung 13: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Einheitsgemeinde Lehre.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

*Der Lokalisationsgrad zeigt den branchenspezifischen Beschäftigtenanteil der Region im Bundeslandvergleich (Land Niedersachsen) an. Im Bundeslandvergleich überdurchschnittlich spezialisierte Branchen der Region haben einen Lokalisationsgrad >1.

Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen

Mit Bestands- bzw. Potenzialflächen in einer Größe von insgesamt 115 ha (brutto) verdeutlicht das Gewerbeflächenkonzept 2020 die Bedeutung der Gemeinde Lehre für die Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis. Aktuell summieren sich die Bestandsflächen auf 102,4 ha (brutto), die nachstehend kartografisch und tabellarisch aufgeführt werden.

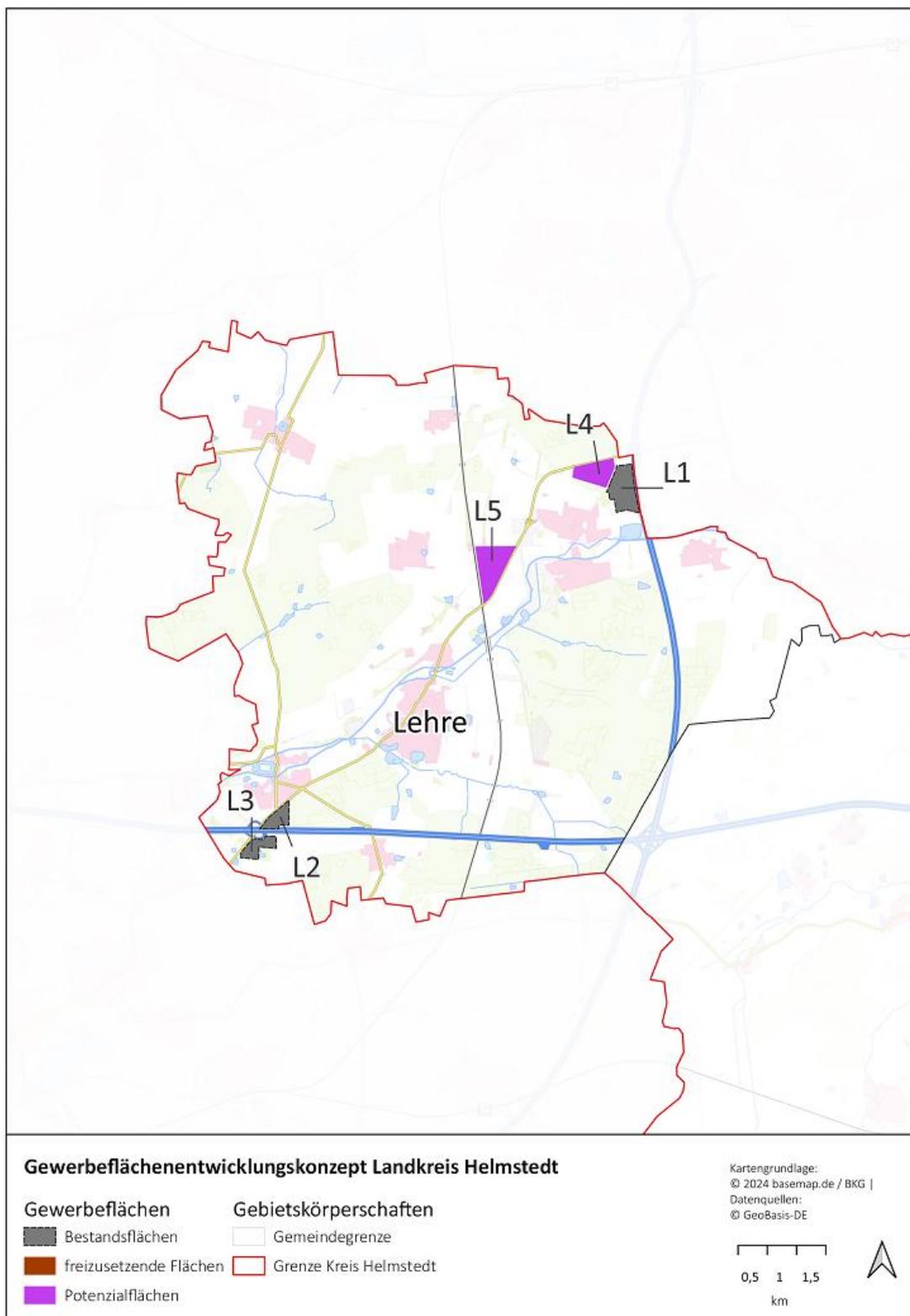


Abbildung 14: Verteilung der Gewerbeflächen in der Einheitsgemeinde Lehre, Darstellung: complan Kommunalberatung

Tabelle 3: Gewerbeflächen der Einheitsgemeinde Lehre nach Potenzialen

Alle Flächenangaben in ha

Nr.	Bezeichnung	Bruttofläche	Nettofläche	davon frei	gesichert	vorbereitet	Suchraum
L1	Flechtorf	14,3	10,7	-	-	-	-
L2	Wendhausen	12,7	9,5	-	-	-	-
L3	Sondergebiet Wendhausen	18,7	14,0	14,0	14,0	-	-
L4	Flechtorf II	18,7	14,0	14,0	-	-	14,0
L5	Fläche südlich der Bahnhofstraße	38,0	28,5	28,5	-	-	28,5
Σ		102,4	76,8	56,5	14,0	-	42,5
<i>Σ ggü. GEK 2020 nicht mehr berücksichtigte Flächen: 74,0</i>							

- > **Flechtorf:** Das Gewerbegebiet befindet sich am nördlichen Rand der Einheitsgemeinde, unmittelbar an der Grenze zur Stadt Wolfsburg. Das Gebiet schließt sich westlich an die BAB 39 an und ist dabei in direkter Nachbarschaft zur Anschlussstelle 27 gelegen. Automotive und produktionsnahe Logistik dominieren im Gebiet, was die gute Anbindung nach Wolfsburg unterstreicht. Eine künftige Erweiterung auf Wolfsburger Gebiet wird für die Zukunft nicht ausgeschlossen.
- > **Wendhausen:** Das Gewerbe- und Sondergebiet liegt am westlichen Rand des Landkreises Helmstedt, zwischen der Anschlussstelle 57 der BAB 2 und der Ortslage Wendhausen. Der östliche Teil des Gebietes ist geprägt durch einen Autohof mit einer Tankstelle und einem gastronomischen Angebot. Im westlichen Bereich befinden sich KFZ-affines Gewerbe und Lagernutzungen.
- > **Sondergebiet Wendhausen:** Südlich des bestehenden Gebiets in Wendhausen (Bebauungsplan Logistikzentrum Wendhausen, rechtskräftig seit 2022) befindet sich eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Logistikzentrum mit Autohof“ dargestellt ist. Mit ersten baulichen Entwicklungen wurde im vergangenen Jahr begonnen.
- > **Flechtorf II:** Die Potenzialfläche Flechtorf II schließt sich in nordwestlicher Richtung an das Bestandsgebiet Flechtorf an und verfügt daher ebenfalls über eine günstige Anbindung ins Wolfsburger Zentrum. Dabei handelt es sich um eine gegenwärtig unbebaute Fläche mit vielen verschiedenen Flächeneigentümer*innen. Zudem wird die Fläche von Hochspannungsleitungen (100 und 380 kV) überspannt.
- > **Fläche südlich der Bahnhofstraße:** Die Potenzialfläche befindet sich in etwa mittig zwischen den Ortslagen Lehre und Flechtorf. In östlicher Richtung wird sie durch die L 295 und in westlicher Richtung durch die Schienenachse zwischen Braunschweig und Wolfsburg begrenzt. Bis auf eine umgenutzte Halle ist das als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Areal noch unbebaut. Die Bruttogröße dieser Fläche beträgt etwa 38 ha, was die im bisherigen Gewerbeflächenkonzept genannten 112 ha deutlich unterschreitet. Eine großflächige Entwicklung mit Bezug zu den Bereichen Automotive oder Logistik wird durch die Kommune als Möglichkeit erachtet.

Alle im Konzept von 2020 enthaltenen Flächen werden gegenwärtig bereits vollständig gewerblich genutzt oder als Potenzialflächen weiterverfolgt, wobei sich die maximal aktivierbare Gewerbefläche in einem Fall (L5) deutlich reduziert hat.

Daraus folgt, dass kurzfristig kein weiteres Gewerbeflächenpotenzial zur Verfügung steht und Potenzialflächen für die Deckung neu entstehender Erweiterungs-, Verlagerungs- oder Ansiedlungsbedarfe benötigt werden. Circa ein Viertel der Flächengröße ist dabei planungsrechtlich bereits vorbereitet und in den ersten Schritten der Entwicklung.

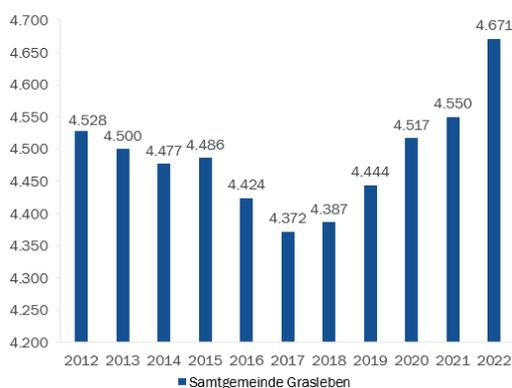
4.4 Samtgemeinde Grasleben

Die Samtgemeinde Grasleben liegt im östlichen Teil des Landkreises. Vor allem im südlichen Bereich des Samtgemeindegebiets bietet die direkte Anbindung an die BAB 2 attraktive Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung.

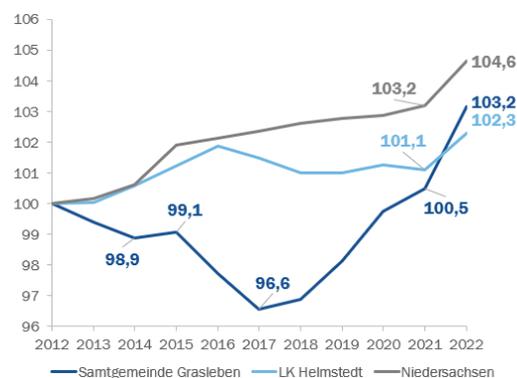
Sozioökonomie

Abbildung 15 veranschaulicht die demografische Entwicklung der Samtgemeinde Grasleben zwischen 2012 und 2022. Auf einen Rückgang des Bevölkerungsstands bis 2017 folgte ein stetiges Wachstum auf ein für den Landkreis überdurchschnittliches Niveau (3,2 %). Mit Blick auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zeigt sich ein atypisches Bild. Die Gemeinde verzeichnet niedrige Netto-Zuzüge insbesondere zwischen den Jahren 2012 und 2017. Wie für ländliche Gemeinden üblich tragen Sterbeüberschüsse in diesem Zeitraum parallel zur Schrumpfung der Bevölkerung bei. Anschließend zeigen sich zwischen den Jahre 2018 und 2022 auffällig hohe Zuzüge. Aufgrund hoher Netto-Zuzüge in den letzten Jahren fallen diese für Grasleben auch in der Betrachtung der Wanderungssalden nach Altersgruppen zwischen 2019 und 2021 hoch aus. Während Grasleben durch Netto-Wegzüge der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre Verluste verzeichnete, zogen insbesondere Familien und Personen im Rentenalter nach Grasleben. Dies spricht für einen attraktiven Wohnstandort.

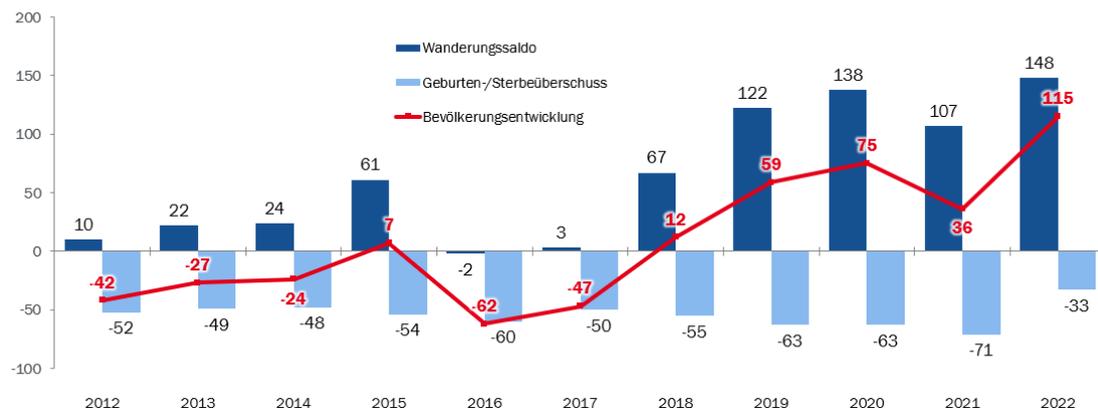
Bevölkerungsstand



Bevölkerungsentwicklung 2012-2022
(Index 2012 = 100)



Saldo der Geburten/Sterbefälle sowie Wanderungssaldo Samtgemeinde Grasleben 2012-2022



Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2019-2021 (je 1.000 Einwohner)

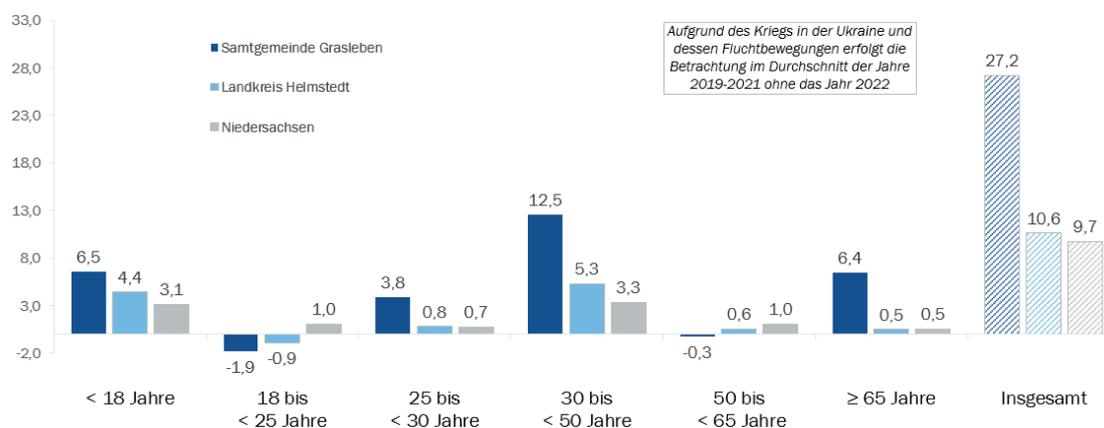


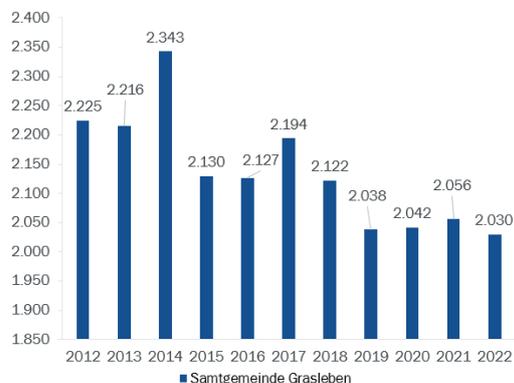
Abbildung 15: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen.

Beim Blick auf die Wirtschaftsentwicklung und den Arbeitsmarkt zeigt sich ein gegenläufiges Bild (Abbildung 16). Entgegen der positiven Beschäftigtenentwicklung in Landkreis und Land verzeichnet Grasleben ein Beschäftigungsrückgang. Im Jahr 2022 verfügte Grasleben ggü. dem Bezugsjahr 2012 über 8,8 % bzw. rund 200 weniger Beschäftigte. Gleichzeitig befindet sich die Arbeitsplatzdichte der ländlich geprägten Gemeinde auf einem Niveau, das Landkreis und Land übertrifft. Grasleben gehört damit neben der Stadt Helmstedt und der Stadt Königkutter zu den Arbeitsmarktzentren des Landkreises. Jedoch zeigt die Arbeitsplatzdichte einen Negativtrend. Zwischen 2012 und 2022 reduzierte sie sich von 49 Beschäftigten am Arbeitsort je 100 Einwohner auf 43. Begründet ist dies durch die lokalen Beschäftigungsverluste bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum.

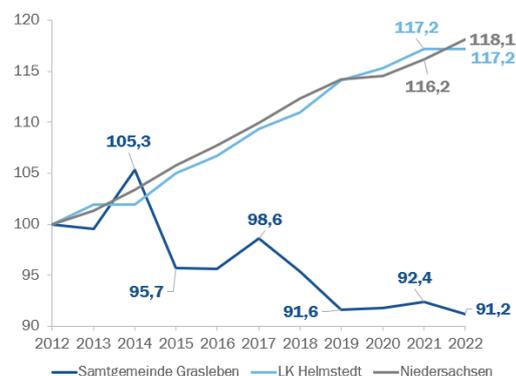
Der Sektorenmix identifiziert Grasleben eindeutig als Gewerbestandort des verarbeitenden Gewerbes. Drei von fünf Beschäftigten sind im Sektor des verarbeitenden Gewerbes tätig. Zudem ist der Sektor Großhandel, Logistik und Kfz-Handel mit einem Anteil von 18,4 % fast doppelt so stark vertreten wie im gesamten Landkreis. Aufgrund dieser Dominanz sind im Sektor Sonstige Dienstleistungen im Vergleich zum Landkreis auffällig wenige Beschäftigte tätig (20,2 %). Je Einwohner steuert Grasleben ein beachtliches Gewerbesteueraufkommen (brutto) bei, das deutlich über dem des Landkreises liegt. Im jährlichen Verlauf unterliegt dies starken Schwankungen aufgrund konjunktureller Einflüsse. Begründet ist das hohe Gewerbesteuerinkommen durch

die Branchenschwerpunkte außerhalb der Dienstleistungssektoren, da diese Branchen tendenziell höhere Umsatzvolumina verzeichnen und höhere Steuerabgaben leisten müssen.

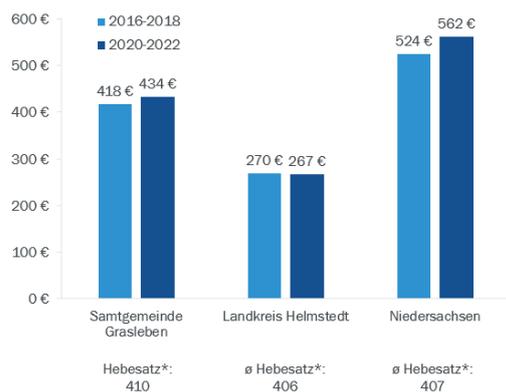
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigte am Arbeitsort)



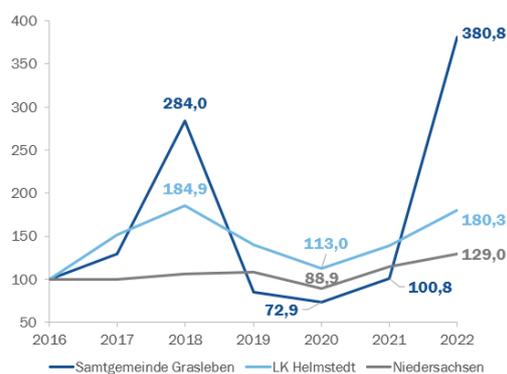
Beschäftigtenentwicklung 2012-2022 (Index 2012 = 100)



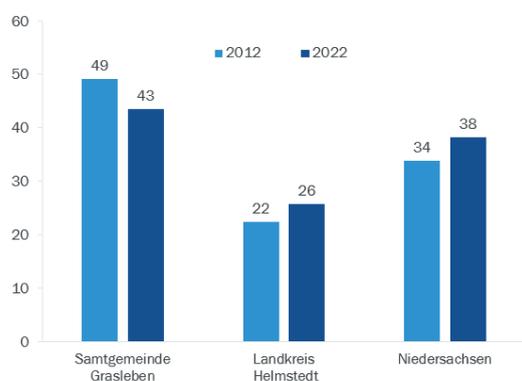
Gewerbesteueraufkommen (brutto) (3-Jahresdurchschnitt in Euro je Einwohner)



Gewerbesteueraufkommen (brutto) 2016-2022 (Index 2016 = 100)



Arbeitsplatzdichte 2012 und 2022 (Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner)



Beschäftigte nach Sektoren 2022 (Anteil in %)

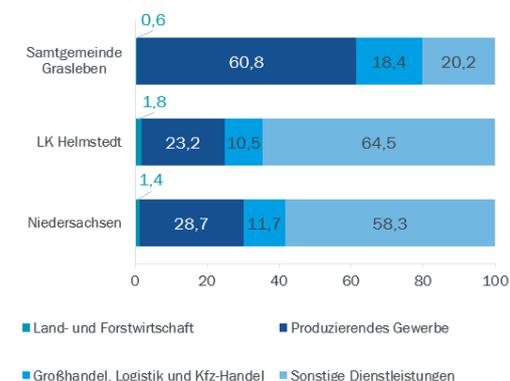


Abbildung 16: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.
Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Bundesagentur für Arbeit.

Das Branchenportfolio der Samtgemeinde Grasleben (Abbildung 17) verdeutlicht wie dynamisch sich die unterschiedlichen Branchen entwickelt haben und wie stark diese im Vergleich zum Lan-

desschnitt vertreten sind. Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben, weist Grasleben eine insgesamt negative Beschäftigungsentwicklung auf (-8,8 %), die branchenspezifisch betrachtet und eingeordnet wird.

Wie bereits im vorherigen Abschnitt identifiziert, ist Grasleben ein wichtiger Gewerbestandort der Industrie durch den Kali- und Salzbergbau. Über die Hälfte der Beschäftigten ist in der Branche Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe tätig, wobei sich diese Branche rückläufig entwickelte (-28 %). Insbesondere das produzierende Gewerbe steht unter den besonderen Herausforderungen der Transformation. Die geringe Diversifizierung des Branchenmixes und die hohe Dominanz des produzierenden Gewerbes durch wenige Unternehmen⁷ in Grasleben birgt ein Klumpenrisiko. Die verlorenen Arbeitsplätze konnten bislang nur partiell durch Schaffung neuer und substituierender Arbeitsplätze kompensiert werden. Dem Rückgang der Industrie steht ein insgesamt hohes Beschäftigtenwachstum der Dienstleistungsbranchen gegenüber, die insgesamt jedoch noch unterdurchschnittlich repräsentiert sind. Ausnahme bildet die Branche Großhandel, Logistik und Kfz-Handel (LQ: 1,6). Insbesondere diese Branche konnte durch ihr Wachstum den Beschäftigungsrückgang in den letzten Jahren bremsen.

Eine Übersicht der wesentlichen sozioökonomischen Kennwerte im kreisweiten und Landesvergleich befindet sich im Anhang.

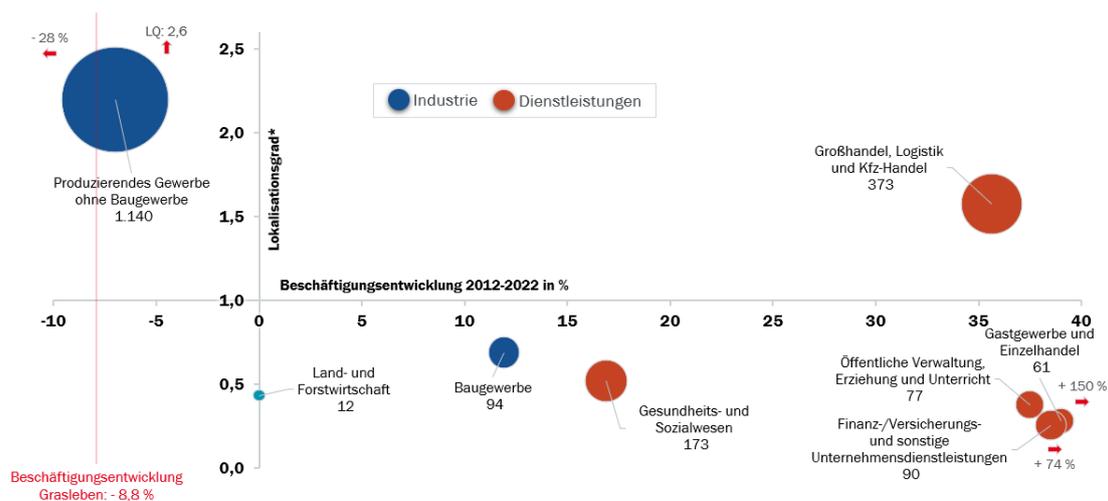


Abbildung 17: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Samtgemeinde Grasleben.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

*Der Lokalisationsgrad zeigt den branchenspezifischen Beschäftigtenanteil der Region im Bundeslandvergleich (Land Niedersachsen) an. Im Bundeslandvergleich überdurchschnittlich spezialisierte Branchen der Region haben einen Lokalisationsgrad >1.

Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen

Das Gewerbeflächenkonzept 2020 hat für die Samtgemeinde insgesamt 48,3 ha (brutto) Gewerbeflächen ermittelt, die sich auf zwei Bestands- und zwei Potenzialgebiete aufteilen. Zum aktuellen Stand hat sich der Umfang der Bestandsflächen auf brutto 77,5 ha erhöht und verteilt sich auf drei Gewerbeflächen.

⁷ u.a. Großbäckerei und Rohstoffabbau/-verarbeitung

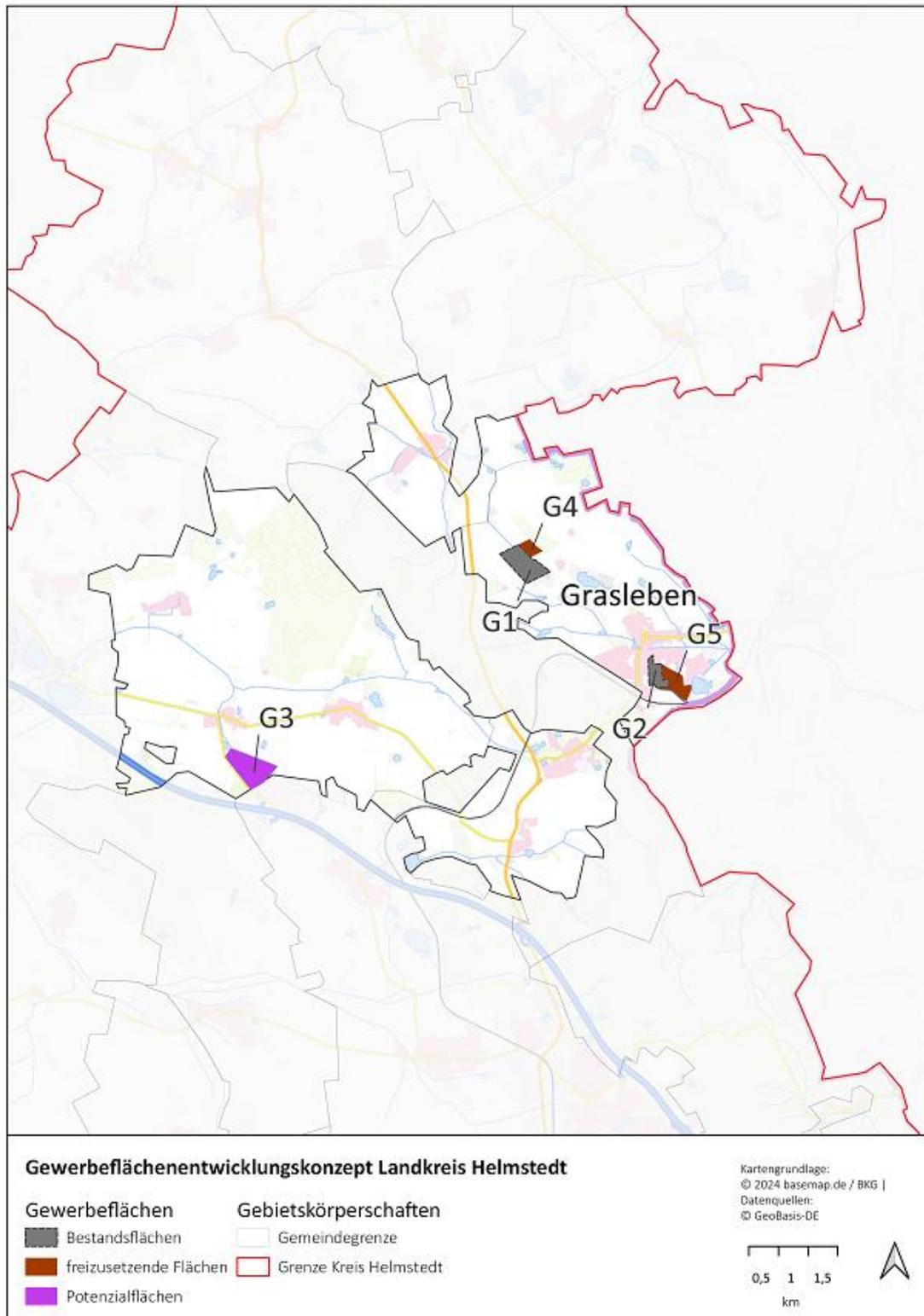


Abbildung 18: Verteilung der Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Grasleben, Darstellung: complan Kommunalberatung

Tabelle 4: Gewerbeflächen der Samtgemeinde Grasleben nach Potenzialen

Alle Flächenangaben in ha

Nr.	Bezeichnung	Bruttofläche	Nettofläche	davon frei	gesichert	vorbereitet	Suchraum
G1	Heidwinkel	30,7	23,0	-	-	-	-
G2	Bahnhofstraße / Schaperwiesenweg	10,8	8,1	1,0	1,0	-	-
G3	Barmke Autobahn	36,0	27,0	27,0	-	-	27,0
Σ		77,5	58,1	28,0	1,0	-	27,0
<i>Σ ggü. GEK 2020 nicht mehr berücksichtigte Flächen: 16,0</i>							

- > **Heidwinkel:** Das Gewerbegebiet Heidwinkel befindet sich nordwestlich der Graslebener Kernstadt. Es entspricht unter strukturellen Gesichtspunkten nicht dem klassischen Gewerbegebiet und zeichnet sich trotz seines Belegungsgrades durch einen hohen Grünanteil aus. Ansässig sind der kommunale Bauhof, sowie Unternehmen aus der Versand- und Dienstleistungsbranche.
- > **Bahnhofstraße / Schaperwiesenweg:** Dieses Gewerbegebiet ist im Süden der Graslebener Kernstadt gelegen. Geprägt wird das Gebiet durch Unternehmen der Energiegewinnung sowie der Mineralverarbeitung. Wie zuvor bereits beschrieben, kommt eine Erweiterung der gewerblichen Nutzungen in östlicher Nachbarschaft nicht weiter in Betracht.
- > **Barmke Autobahn:** Die Potenzialfläche befindet sich zwischen der Ortslage Rennau und der gleichnamigen Anschlussstelle 60 an die BAB 2. Sie schließt sich in westlicher Richtung an das durch einen Versandhändler belegte Helmstedter Bestandsgebiet an. Eine interkommunale Entwicklung zwischen Grasleben und Helmstedt wird als möglich und sinnvoll erachtet. Die Potenzialfläche ist derzeit weder planungsrechtlich noch regionalplanerisch gesichert. Für den damit insgesamt verbundenen Prozess wird eine Planungszeit von zwei bis drei Jahren veranschlagt.

Die Bestandsgebiete sind nahezu vollständig belegt. Unbebaute Flächen oder Flächen zur Weitervermarktung bestehen nur noch vereinzelt. Eine Aktivierung der Potenzialfläche Heidwinkel II (Karte: G4) ist aus verschiedenen Gründen unrealistisch und wird daher nicht weiter betrachtet. Weiterhin werden gewerbliche Bauflächen im Zentrumsbereich Graslebens (Karte: G5) in großem Umfang umgewidmet, da eine Aktivierung der dortigen Erweiterungsflächen zu einem hohen Verkehrsaufkommen in diesem Bereich führen würde. Im Gegenzug wurde die Potenzialfläche Barmke Autobahn vergrößert.

Somit bestehen kurzfristig lediglich Möglichkeiten in der behutsamen Entwicklung bzw. Erweiterung des Bestandes. Neuansiedlungen sollen gebündelt erfolgen, sind jedoch nur möglich, wenn neue Flächen in entsprechender Größe und attraktiver Lage ausgewiesen werden.

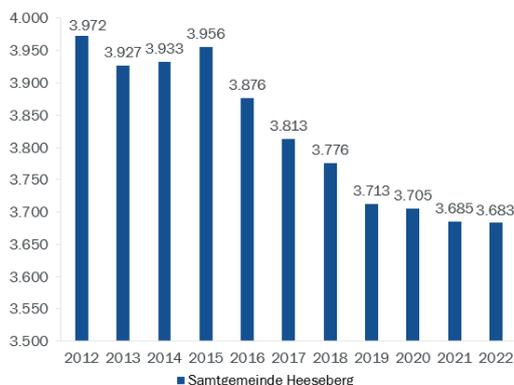
4.5 Samtgemeinde Heeseberg

Die Samtgemeinde Heeseberg liegt im Süden des Landkreises und zeichnet sich durch kleine und verteilte Ortskerne aus. Die Bundesstraße in Richtung Schöningen bildet die Hauptverbindung zu den Städten und Gemeinden des restlichen Landkreises.

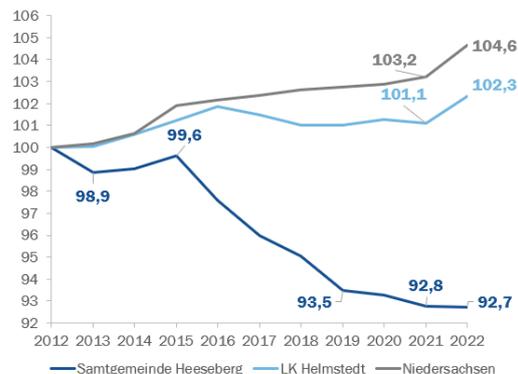
Sozioökonomie

Die Samtgemeinde Heeseberg befindet sich seit etwa dem Jahr 2015 in einem anhaltenden Schrumpfungsprozess. Gegenüber dem Bezugsjahr 2012 ist der Bevölkerungsstand im Jahr 2022 um 7,3 % bzw. rund 300 Einwohner gesunken. Zurückzuführen ist der Bevölkerungsverlust maßgeblich auf Sterbeüberschüsse, die durch lediglich partiell positive Wanderungssalden nicht vollständig kompensiert werden konnten. Eine Betrachtung der Wanderungssalden je Altersgruppe im Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 zeigt einen insgesamt geringen positiven Wanderungssaldo und damit eine geringe Zuwanderung in der kurzen Frist auf. Der insgesamt niedrige Wanderungssaldo ist maßgeblich auf Netto-Wegzüge der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre aufgrund von Bildungswanderungen zurückzuführen. In die Samtgemeinde Heeseberg ziehen insbesondere junge Familien. Dies lässt sich an dem positiven Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen sowie der Altersgruppe der 30 bis unter 50-Jährigen konstatieren. Trotz dieser Zuwanderung sind die Wanderungssalden nach Altersgruppen im Vergleich zum Landkreis unterdurchschnittlich.

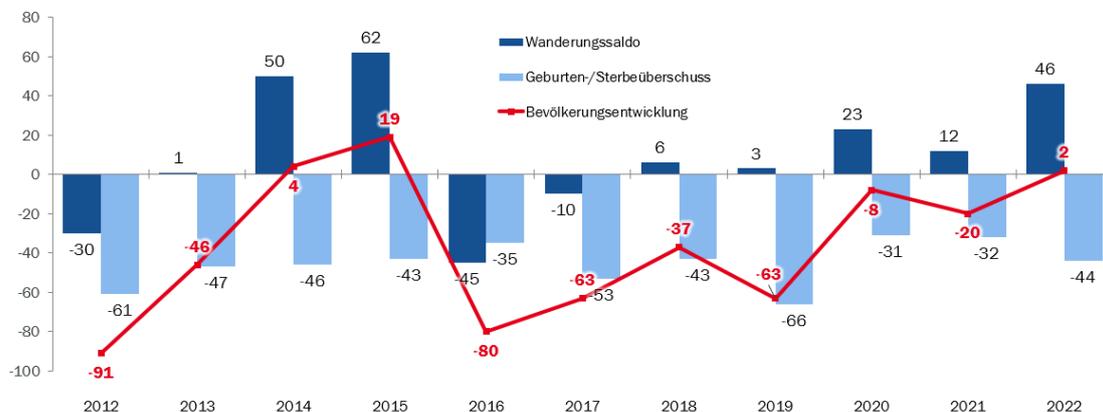
Bevölkerungsstand



Bevölkerungsentwicklung 2012-2022
(Index 2012 = 100)



Saldo der Geburten/Sterbefälle sowie Wanderungssaldo Samtgemeinde Heeseberg 2012-2022



Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2019-2021 (je 1.000 Einwohner)

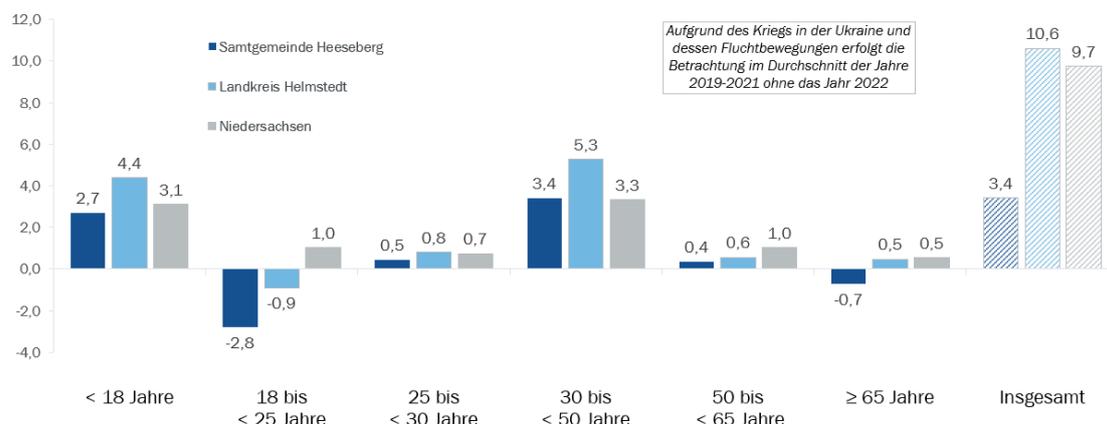
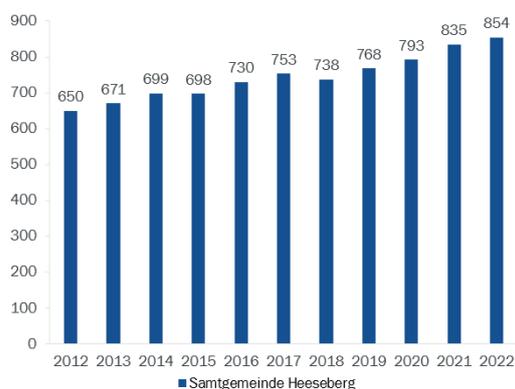


Abbildung 19: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen

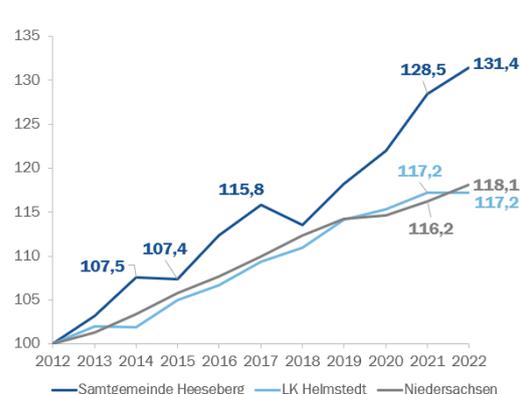
Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen.

Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung konnte die Samtgemeinde Heeseberg zwischen 2012 und 2022 ein überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum von insgesamt 31,4 % bzw. 200 Arbeitsplätze verzeichnen (vgl. Abbildung 19). Die Arbeitsplatzdichte entspricht fast der des Landkreises. Zwar unterliegt das Gewerbesteueraufkommen (brutto) je Einwohner leichten Schwankungen, ist im Mittel jedoch stabil und auf einem, verglichen mit dem Landkreis, überdurchschnittlichen Niveau. Die Ausgangslage der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes ist somit vergleichsweise gut. Der Sektorenmix offenbart eine eindeutige Spezialisierung auf die Land-, Forst- und regenerative Energiewirtschaft. Fast jeder dritte Beschäftigte Heesebergs ist in diesem Sektor tätig. Rund 27,5 % der Beschäftigten arbeiten im produzierenden Gewerbe. Der Sektor Sonstige Dienstleistungen hingegen ist im überörtlichen Vergleich schwach vertreten (32,3 %).

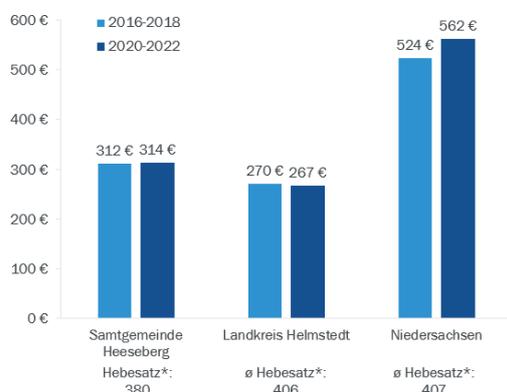
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigte am Arbeitsort)



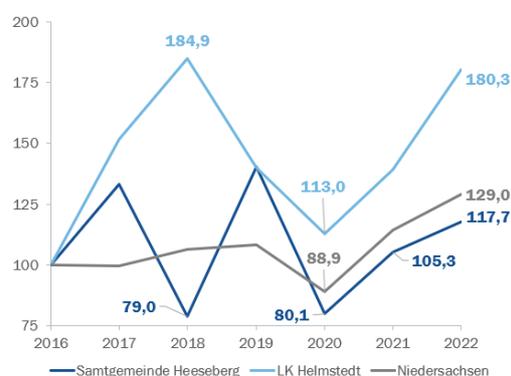
Beschäftigtenentwicklung 2012-2022 (Index 2012 = 100)



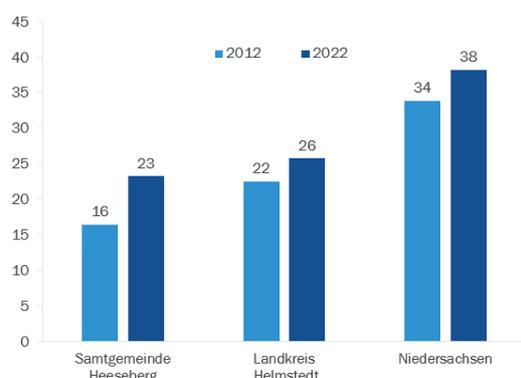
Gewerbesteueraufkommen (brutto) (3-Jahresdurchschnitt in Euro je Einwohner)



Gewerbesteueraufkommen (brutto) 2016-2022 (Index 2016 = 100)



Arbeitsplatzdichte 2012 und 2022 (Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner)



Beschäftigte nach Sektoren 2022 (Anteil in %)

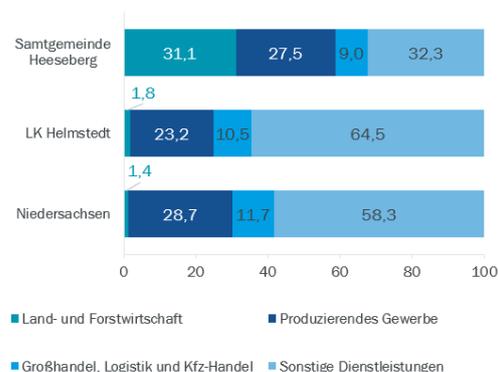


Abbildung 20: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteuererwerb, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.
Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Bundesagentur für Arbeit.

Das Branchenportfolio der Samtgemeinde Heeseberg (Abbildung 21) verdeutlicht wie dynamisch sich die unterschiedlichen Branchen entwickelt haben und wie stark diese im Vergleich zum Landesschnitt vertreten sind. Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben, weist die SG Heeseberg eine insgesamt äußerst positive Beschäftigungsentwicklung auf (31,4 %), die branchenspezifisch betrachtet und eingeordnet wird.

Als beschäftigungsstärkste Branche mit einem zugleich deutlichen Wachstum sticht die Land- und Forstwirtschaft hervor. Neben dem bereits erwähnten hohen Beschäftigtenanteil verdeutlicht eine Lokalisationsgrad von außerordentlichen 22,7 die eindeutige strukturprägende Charakteristik. Zugleich hat sich die Beschäftigtenzahl mehr als verdreifacht auf 266 Beschäftigte im Jahr 2022. Neben landwirtschaftlichen Betrieben finden sich in dieser Branche in der SG Heeseberg insbesondere die Saatguterzeugung und -aufbereitung wieder, welche für die hohe Lokalisation und das Wachstum ausschlaggebend ist. Weitere Branchen in den Bereichen Industrie und Dienstleistungen sind eher durchschnittlich repräsentiert. Auffällig hohe Wachstumsraten weisen die zugleich beschäftigungsstarken Branchen Produzierende Gewerbe ohne Baugewerbe (65 %) und insbesondere Finanz-/Versicherungs- und sonstige Unternehmensdienstleistungen (318 %) auf.

Eine Übersicht der wesentlichen sozioökonomischen Kennwerte im kreisweiten und Landesvergleich befindet sich im Anhang.

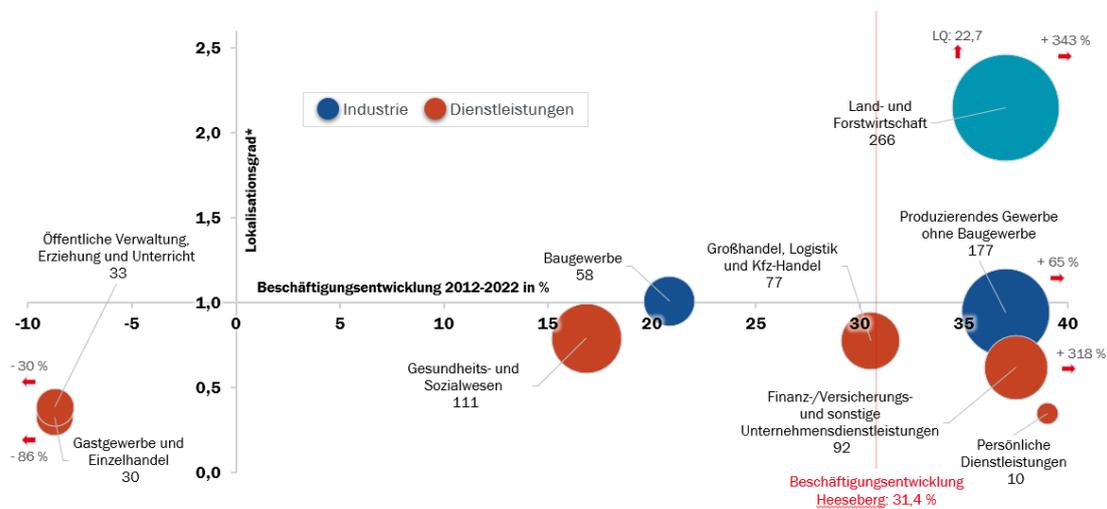


Abbildung 21: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Samtgemeinde Heeseberg.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

*Der Lokalisationsgrad zeigt den branchenspezifischen Beschäftigtenanteil der Region im Bundeslandvergleich (Land Niedersachsen) an. Im Bundeslandvergleich überdurchschnittlich spezialisierte Branchen der Region haben einen Lokalisationsgrad >1.

Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen

Im Gewerbeflächenkonzept 2020 sind für die Samtgemeinde Heeseberg Bestands- und Potenzialflächen in einer Bruttogesamtgröße von 25,2 ha enthalten. Aktuell sind die bestehenden Gewerbeflächen im Umfang von 17,8 ha brutto vollständig belegt (HB2, Watenstedt: v.a. Landhandel; HB3 und HB4, Söllingen Nord und Söllingen Nord II: im Privatbesitz eines Unternehmens) und verfügen in absehbarer Zeit nicht über Entwicklungsperspektiven, weswegen sie im Konzept nicht näher aufgeführt werden sollen. Für das Gebiet Westenfeld (HB1) wurde der existierende Bebauungsplan nicht umgesetzt und kann optional rückabgewickelt werden, da eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle nicht mehr als realistisch erachtet wird. Die Samtgemeinde sieht das Potenzial als Energielieferant durch Windvorranggebiete.

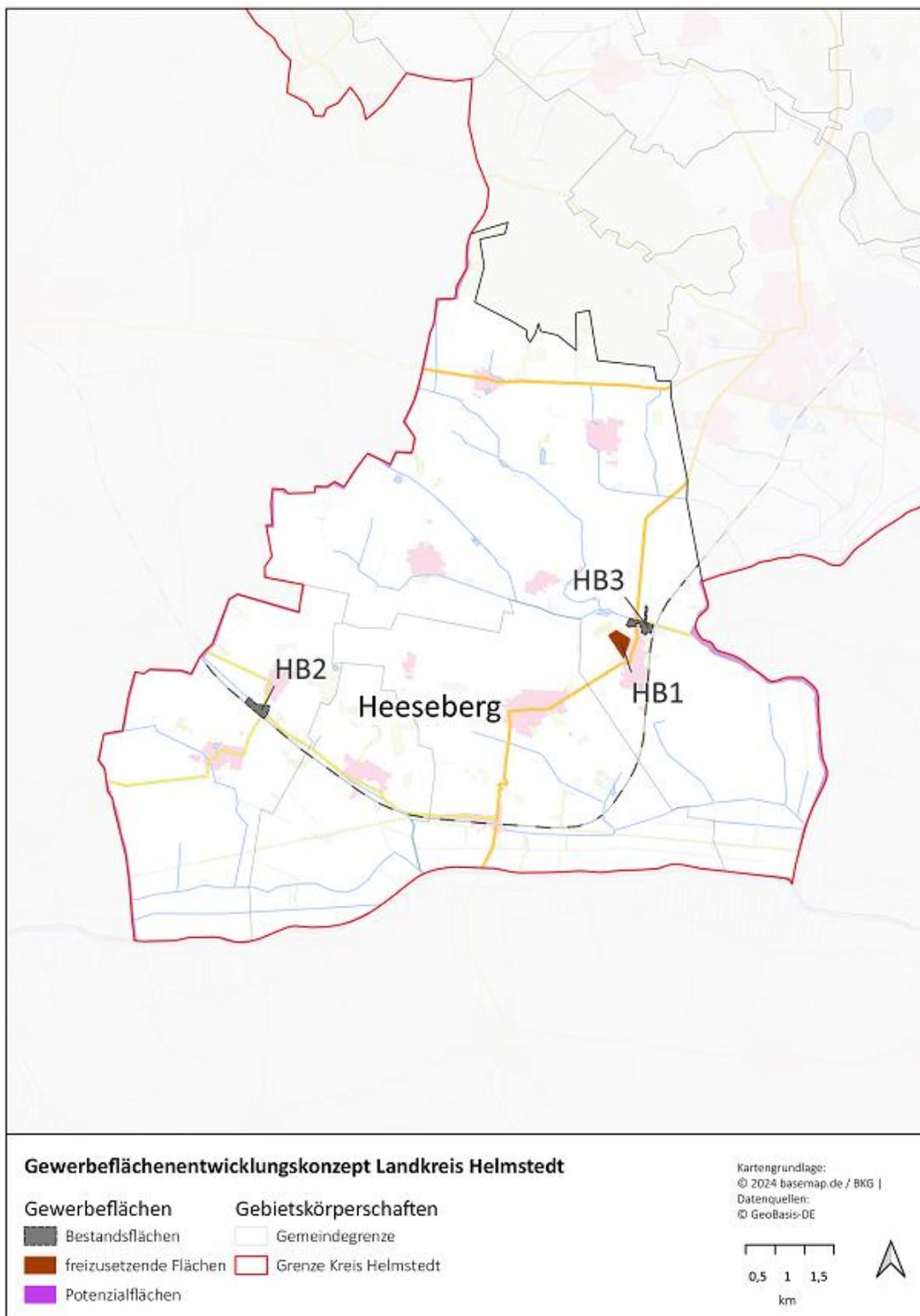


Abbildung 22: Verteilung der Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Heeseberg, Darstellung: complan Kommunalberatung

4.6 Samtgemeinde Nord-Elm

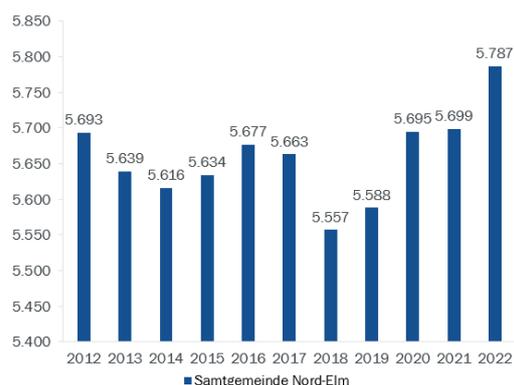
Die Samtgemeinde Nord-Elm befindet sich in recht zentraler Lage innerhalb des Landkreises und ist zwischen den Städten Helmstedt und Königslutter am Elm gelegen.

Die Gemeinde Süplingen mit dem Verwaltungssitz der Samtgemeinde verfügt verkehrlich über gute Standortfaktoren, insbesondere durch die Bundesstraße B1, der Nähe zur Bundesautobahn BAB 2 aber auch zum Schienennetz der Deutschen Bahn mit dem Regionalbahn-Haltepunkt in der Gemeinde Frellstedt.

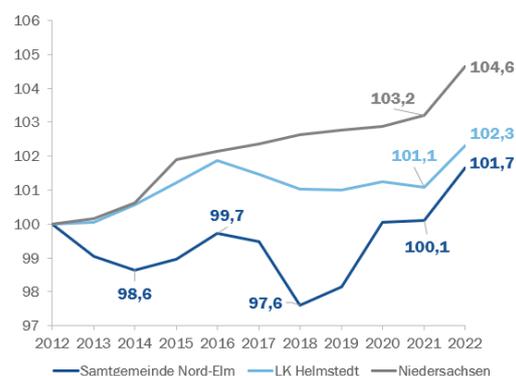
Sozioökonomie

Die demografische Entwicklung der Samtgemeinde Nord-Elm zeigt seit dem Jahr 2012 einen zum Teil sehr volatilen Verlauf (Abbildung 23). Im Jahr 2022 lag der Bevölkerungsstand allerdings 1,7 % über dem Ausgangsniveau von 2012. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf kontinuierliche Sterbeüberschüsse und partiell negative oder niedrige Wanderungssalden. Insbesondere aufgrund hoher Netto-Zuzüge zwischen 2019 und 2022 konnte der natürliche Bevölkerungsverlust kompensiert werden. Aufgrund dieser hohen Netto-Zuzüge ergibt sich mit Blick auf die Wanderungssalden je Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 ein insgesamt hoher und im Vergleich zum Landkreis positiver Wanderungssaldo (14,1 je tsd. Einwohner). Maßgeblich dazu trägt die Altersgruppe 30 bis unter 50 Jahre sowie der unter 18-jährigen bei. Der Zuzug dieser beiden Altersgruppen korreliert nicht stark, so dass ein geringerer Anteil junger Familien nach Nord-Elm zieht als in anderen Kommunen des Landkreises. Auffällige Netto-Wegzüge ergaben sich hingegen für Nord-Elm in der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre und ab 65 Jahren. Diese Altersgruppen zieht es häufig in Regionen mit der auf die Lebenssituation angepassten Infrastruktur (u.a. Bildungseinrichtung, medizinische Versorgung).

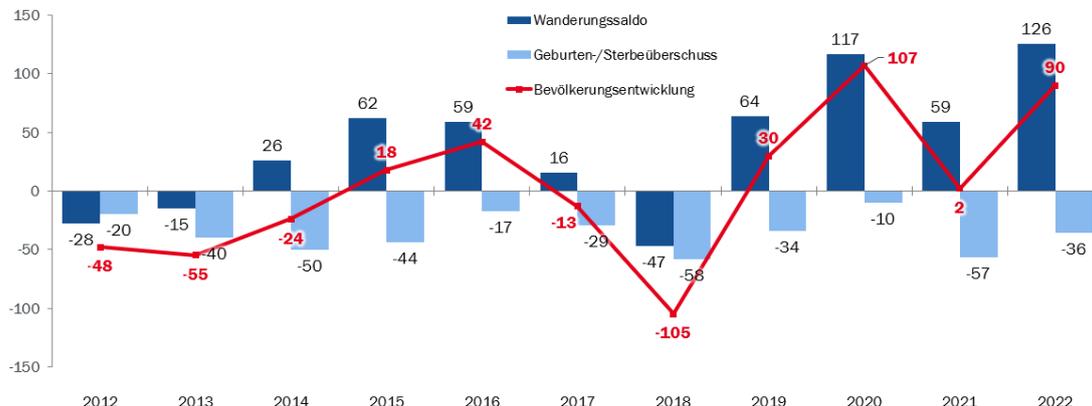
Bevölkerungsstand



Bevölkerungsentwicklung 2012-2022
(Index 2012 = 100)



Saldo der Geburten/Sterbefälle sowie Wanderungssaldo Samtgemeinde Nord-Elm 2012-2022



Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2019-2021 (je 1.000 Einwohner)

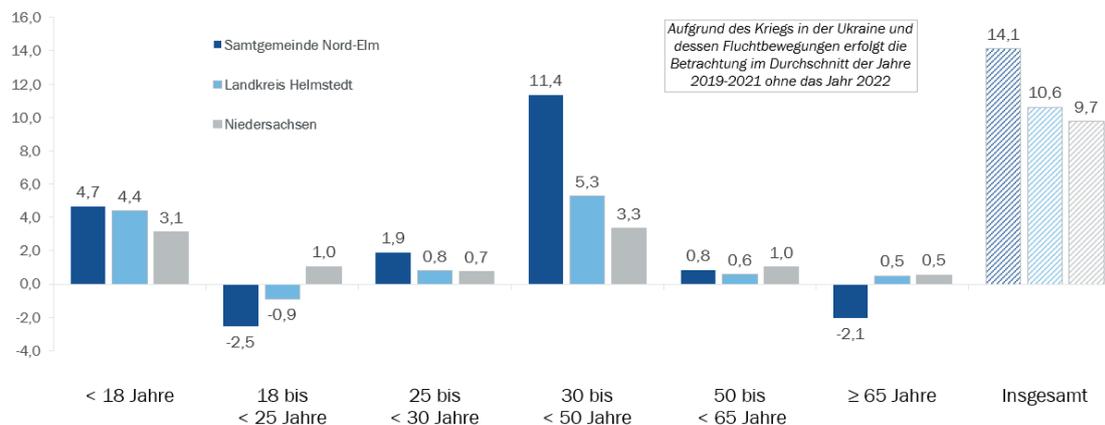
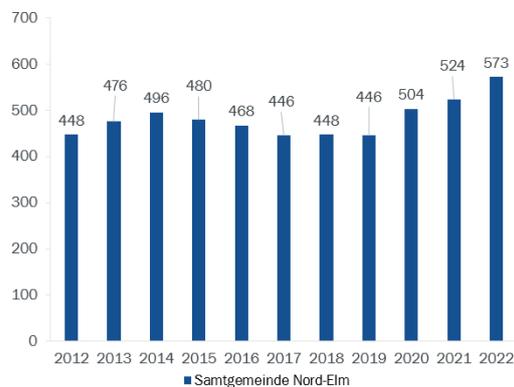


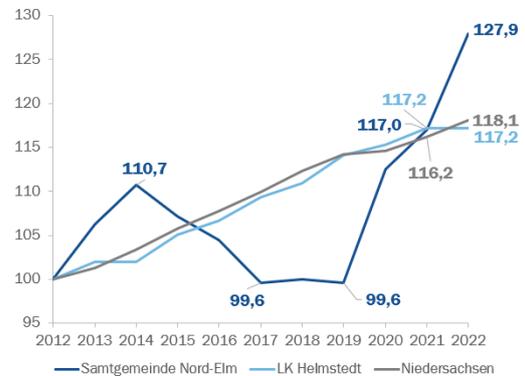
Abbildung 23: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.
 Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen.

Abbildung 24 veranschaulicht die Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes zwischen 2012 und 2022 in der Samtgemeinde Nord-Elm. Entgegen dem Trend in Landkreis und Bundesland charakterisierte Nord-Elm eine volatile Beschäftigtenentwicklung mit starkem Wachstum ab 2019. Über den gesamten Zeitraum ist die Beschäftigtenentwicklung signifikant um 27,9 % gewachsen. Die Arbeitsplatzdichte ist mit lediglich 10 Beschäftigten am Arbeitsort je Einwohner jedoch weiterhin auffällig niedrig. Das Gewerbesteueraufkommen (brutto) befindet sich zudem auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, konnte jedoch im gesamten Betrachtungszeitraum verdoppelt werden. Im Sektorenmix zeigt sich eine auffällig hohe Ausprägung des Produzierenden Gewerbes, in dem zwei von fünf Beschäftigten tätig sind. Im Vergleich zu Landkreis und Bundesland fallen die Anteile in den Sektoren Großhandel, Logistik und Kfz-Handel sowie Sonstige Dienstleistungen hingegen niedrig aus.

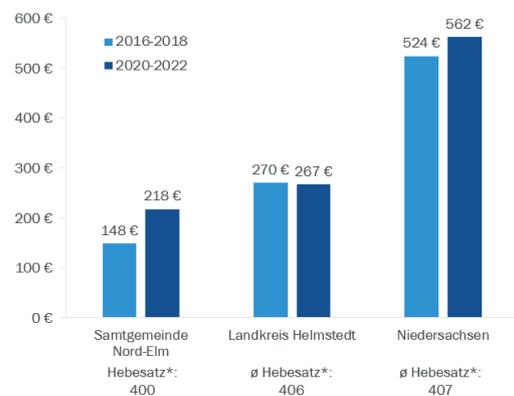
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigte am Arbeitsort)



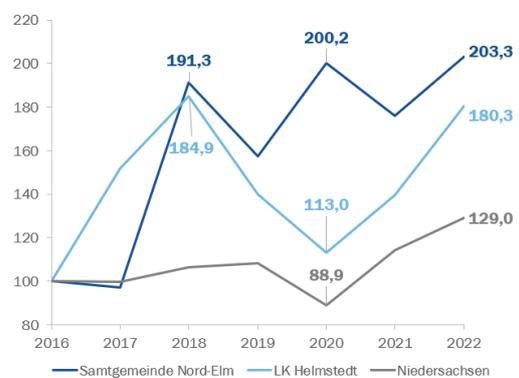
Beschäftigtenentwicklung 2012-2022 (Index 2012 = 100)



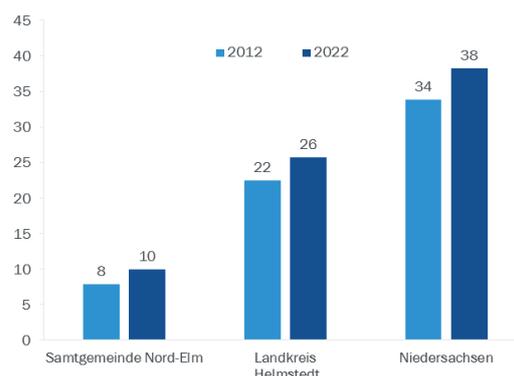
Gewerbesteueraufkommen (brutto) (3-Jahresdurchschnitt in Euro je Einwohner)



Gewerbesteueraufkommen (brutto) 2016-2022 (Index 2016 = 100)



Arbeitsplatzdichte 2012 und 2022 (Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner)



Beschäftigte nach Sektoren 2022 (Anteil in %)

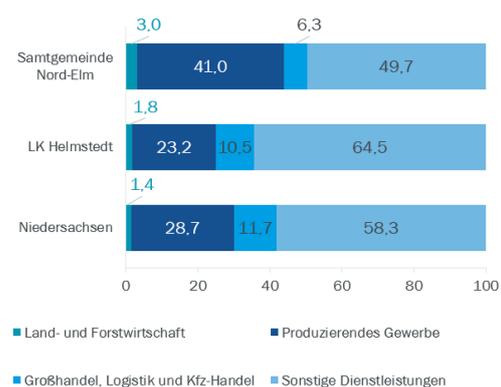


Abbildung 24: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.
Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Bundesagentur für Arbeit.

Das Branchenportfolio der Samtgemeinde Nord-Elm (Abbildung 25) verdeutlicht wie dynamisch sich die unterschiedlichen Branchen entwickelt haben und wie stark diese im Vergleich zum Landesschnitt vertreten sind. Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben, weist Nord-Elm eine insgesamt positive Beschäftigungsentwicklung auf (27,9 %), die branchenspezifisch betrachtet und eingeordnet wird.

In Nord-Elm ergibt sich in absoluten Beschäftigtenzahlen ein relativ heterogenes Branchenportfolio. Die beschäftigungsstärkste Branche bildet das Produzierende Gewerbe ohne Baugewerbe mit einer für Nord-Elm durchschnittlichen Wachstumsrate (24,7 %). Die Branche stellt jedoch keine Spezialisierung im Vergleich zum Landesschnitt dar (LQ: 1,2). In das produzierende Gewerbe fällt auch die Herstellung von Pharmazeutischen Produkten, die einen Schwerpunkt des produzierenden Gewerbes darstellt. Industriell überdurchschnittlich repräsentiert ist in Nord-Elm das Baugewerbe (LQ: 2) mit einem leichten Beschäftigungswachstum. In der Gruppe der Dienstleistungen weist lediglich die Branche Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht einen hohen Lokalisationsgrad auf (LQ: 2,1). Kleinere Dienstleistungsbranchen befinden sich darüber hinaus im Wachstum, sind insgesamt jedoch kaum strukturprägend. Die Branche Großhandel, Logistik und Kfz-Handel verzeichnet zudem als einzige Branche ein Beschäftigungsverlust.

Eine Übersicht der wesentlichen sozioökonomischen Kennwerte im kreisweiten und Landesvergleich befindet sich im Anhang.

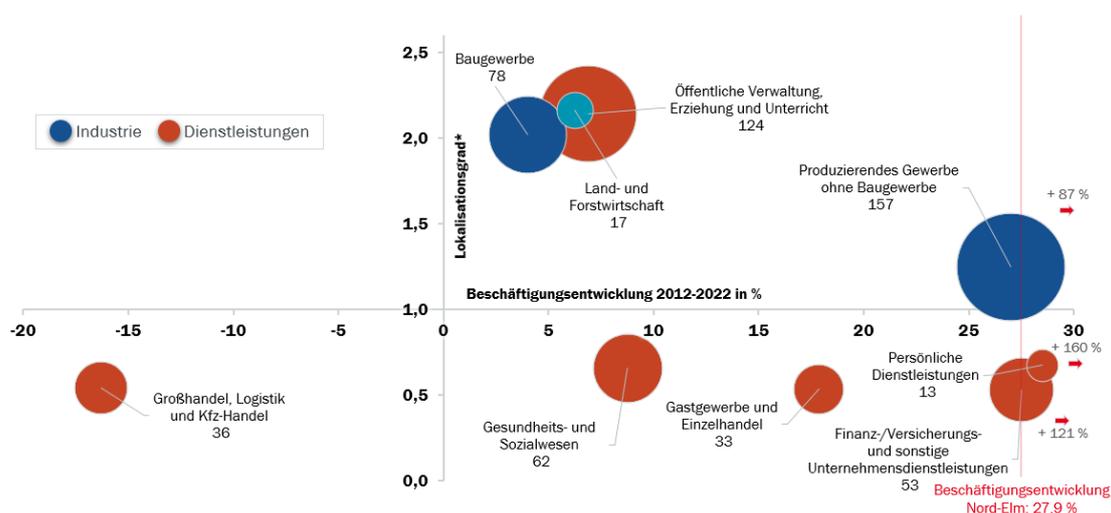


Abbildung 25: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Samtgemeinde Nord-Elm.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

*Der Lokalisationsgrad zeigt den branchenspezifischen Beschäftigtenanteil der Region im Bundeslandvergleich (Land Niedersachsen) an. Im Bundeslandvergleich überdurchschnittlich spezialisierte Branchen der Region haben einen Lokalisationsgrad >1.

Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen

Im Gewerbeflächenkonzept 2020 ist die Samtgemeinde mit drei Potenzialflächen vertreten. Die Bruttogesamtgröße belief sich dabei auf 13,3 ha. Aktuell beläuft sich die Summe der gewerblichen Flächen auf brutto 63,7 ha, die nachfolgend kartographisch und tabellarisch erfasst wurden.

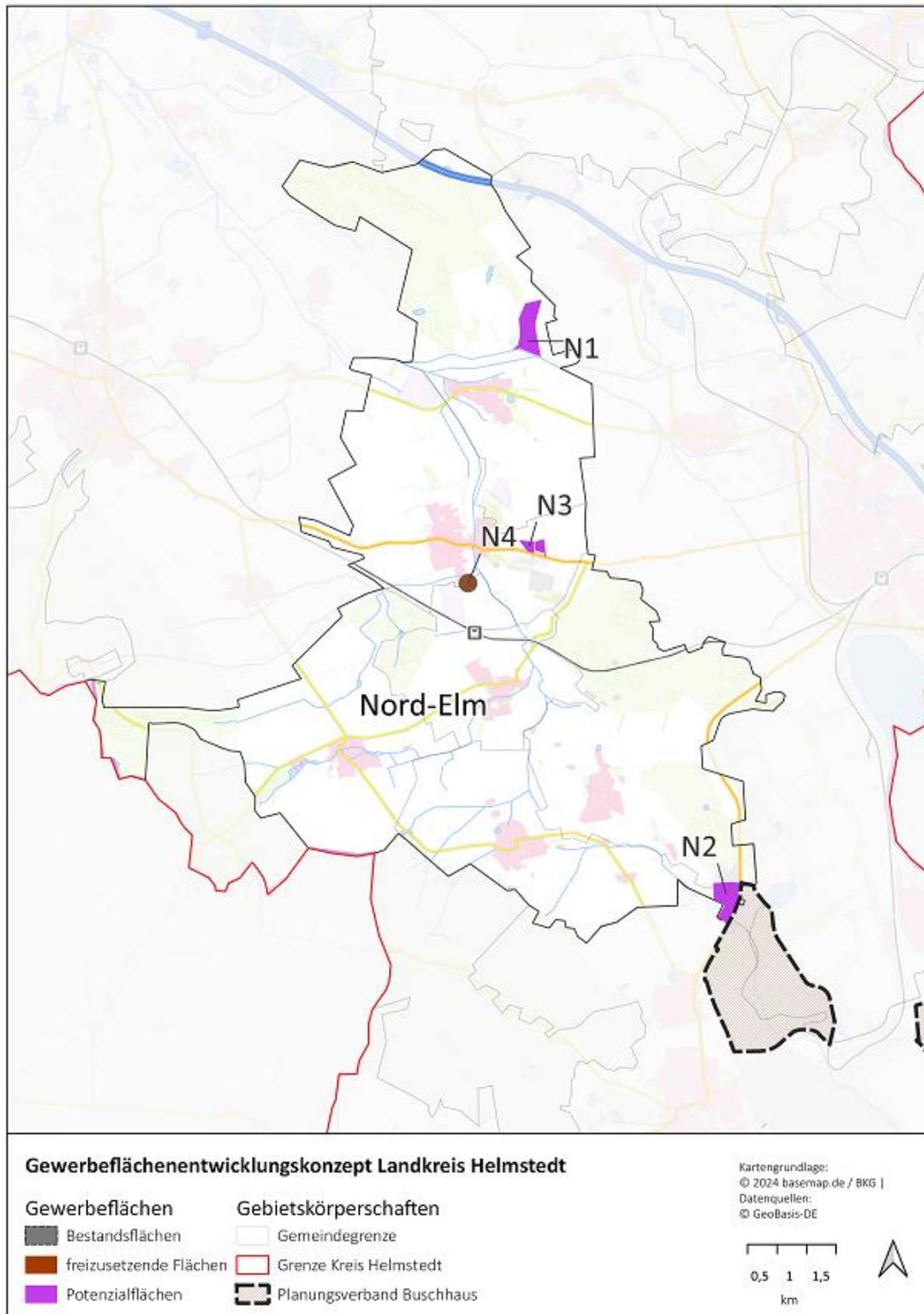


Abbildung 26: Verteilung der Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Nord-Elm, Darstellung: complan Kommunalberatung

Tabelle 5: Gewerbeflächen der Samtgemeinde Nord-Elm nach Potenzialen

Alle Flächenangaben in ha

Nr.	Bezeichnung	Brutto- fläche	Netto- fläche	davon frei	gesi- chert	vorbe- reitet	Such- raum
N1	Süpplingenburg	25,4	19,1	19,1	-	19,1	-
N2	Warberg/Buschhaus II	20,5	15,4	15,4	-	-	15,4
N3	Nordschacht II	8,5	6,4	6,4	-	6,4	-
Σ		54,4	40,9	40,9	-	25,5	15,4
<i>Σ ggü. GEK 2020 nicht mehr berücksichtigte Flächen: 9,1</i>							

- > **Süpplingenburg:** Die Potenzialfläche ist östlich des Lappwaldes zwischen den Ortsteilen Süpplingenburg (Nord-Elm) und Barmke (Helmstedt) gelegen. Vom nördlichen Rand sind es knapp zwei Kilometer bis zur Anschlussstelle 60 an die BAB 2. Mit einer Bruttofläche von 26,0 ha wird der im bisherigen Konzept enthaltene Suchraum deutlich erweitert. Gegenwärtig ist hier eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Die Samtgemeinde hat einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.
- > **Warberg/Buschhaus II:** Die Potenzialfläche befindet sich am südöstlichen Rand der Samtgemeinde, angrenzend an die Städte Helmstedt und Schöningen sowie den Bereich des Planungsverbandes Buschhaus. Nördlich der Fläche wird derzeit Kies abgebaut. Es besteht auf dem landwirtschaftlich genutzten Areal eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 244. Eine Flächenentwicklung ist nur im Zusammenspiel mit der Fläche Buschhaus sinnvoll.
- > **Nordschacht II:** Östlich der Ortslage Süpplingenburg ist diese Potenzialfläche mit direkter Anbindung an die Bundesstraße 1 gelegen. Die Fläche selbst wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite werden u.a. Sand und Schüttgut gelagert. Auch diese Fläche ist Bestandteil eines derzeit laufenden FNP-Änderungsverfahrens.

Seit der Veröffentlichung des Gewerbeflächenkonzeptes 2020 wurden in Nord-Elm verschiedene Flächenoptionen geprüft und teilweise abgeändert. Die Potenzialfläche Zuckerfabrik II (N4) ist in diesem Zuge herausgefallen. Dafür wird eine neue Fläche im Bereich Warberg/Buschhaus II (N2) als Potenzialfläche näher betrachtet. Die verbleibenden Flächen werden weiterhin betrachtet und befinden sich bereits in planungsrechtlicher Vorbereitung. Der Umfang der Flächen hat im Vergleich zum bisherigen Konzept in Summe deutlich zugenommen. Konkrete Entwicklungspotenziale bestehen somit mittel- bis langfristig.

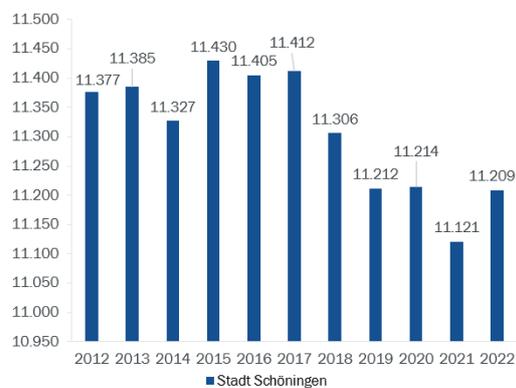
4.7 Stadt Schöningen

Die Stadt Schöningen befindet sich im südlichen Bereich des Landkreises Helmstedt. Eine Besonderheit stellt die Lage am Rande des ehemaligen Bergbaureviere dar. Die überörtliche verkehrliche Anbindung wird hauptsächlich über die Bundesstraßen B 244 (Nord-Süd) bzw. B 82 (West) organisiert.

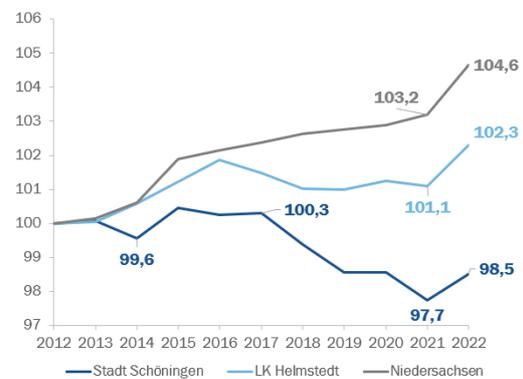
Sozioökonomie

Bezugnehmend auf Abbildung 27 ist festzuhalten, dass die Bevölkerungsentwicklung in Schöningen zwischen 2012 und 2022 (-1,5 %) entgegen dem Trend in Landkreis und Bundesland rückläufig verlief. Der Bevölkerungsrückgang ist maßgeblich auf konstante Sterbeüberschüsse zurückzuführen, die nur in einigen Jahren insbesondere durch Fluchtbewegungen in den Jahren 2015 und 2022, nicht jedoch insgesamt, durch Netto-Zuzüge übertriften wurden. Eine detailliertere Betrachtung im Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 zeigt Unterschiede zwischen den Altersgruppen auf. Wanderungsverluste entstanden insbesondere in den Altersgruppen junger Erwachsener als auch der Altersgruppe ab 65 Jahre. Wanderungsgewinne zeigten sich hingegen in den übrigen Altersgruppen. Insgesamt ergibt sich im Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 ein im Vergleich zum Landkreis unterdurchschnittlich, aber dennoch positiver Wanderungssaldo.

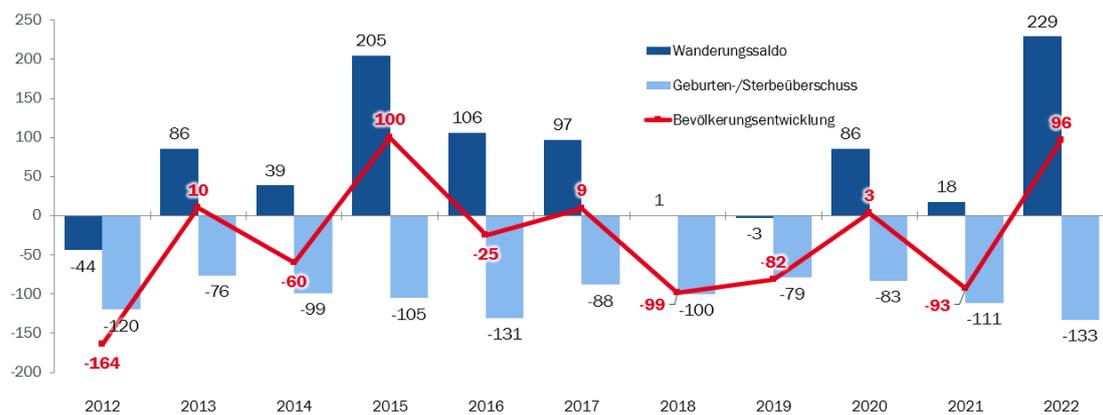
Bevölkerungsstand



Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 (Index 2012 = 100)



Saldo der Geburten/Sterbefälle sowie Wanderungssaldo Stadt Schöningen 2012-2022



Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2019-2021 (je 1.000 Einwohner)

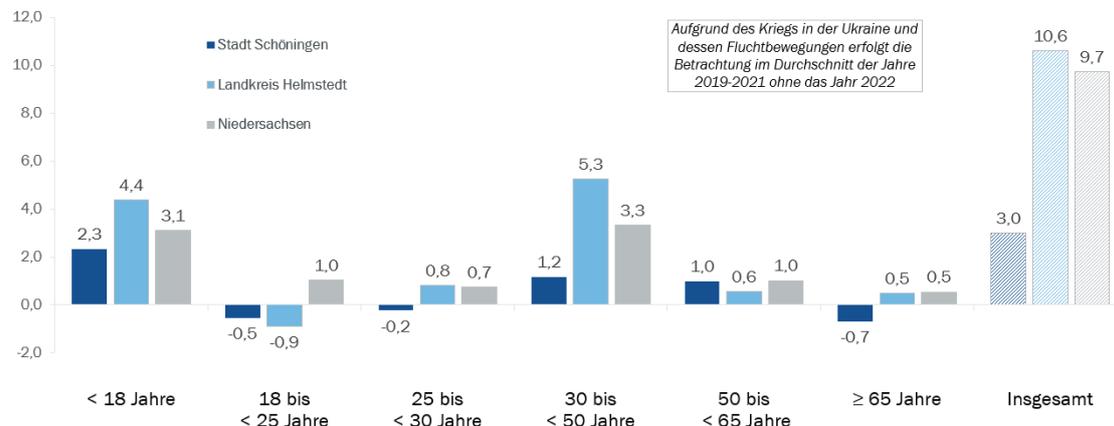
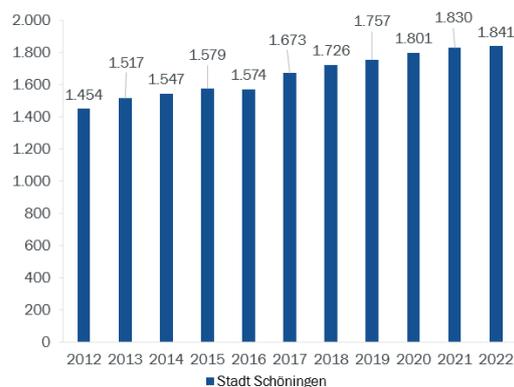


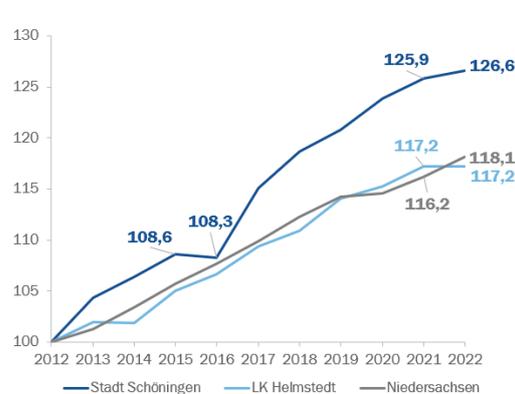
Abbildung 27: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.
 Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen.

Zwischen den Jahren 2012 und 2022 weist die Stadt Schöningen mit einem Plus von 26,6 % eine überdurchschnittlich positive Beschäftigtenentwicklung auf (Abbildung 28). Die Arbeitsplatzdichte von 16 Beschäftigten am Arbeitsort je 100 Einwohner im Jahr 2022 ist im Vergleich zum Landkreis allerdings niedrig. Zudem steht dem Beschäftigungsaufbau ein inverses Bild des Gewerbesteueraufkommens gegenüber. Insgesamt unterliegt das Gewerbesteueraufkommen der Stadt Schöningen im zeitlichen Verlauf starken Schwankungen. Das Gewerbesteueraufkommen (brutto) ist im 3-Jahresdurchschnitt von einem im Landkreis überdurchschnittlichen Niveau im Zeitraum 2016 bis 2018 auf ein unterdurchschnittliches Niveau im Zeitraum 2020 bis 2022 gefallen. Gemessen am Anteil der Beschäftigten je Sektor stechen die Sonstigen Dienstleistungen hervor (73,9 %). Die weiteren Sektoren wie das produzierende Gewerbe und der Großhandel, Logistik und Kfz-Handel sind im Vergleich zu Landkreis und Bundesland hingegen unterrepräsentiert.

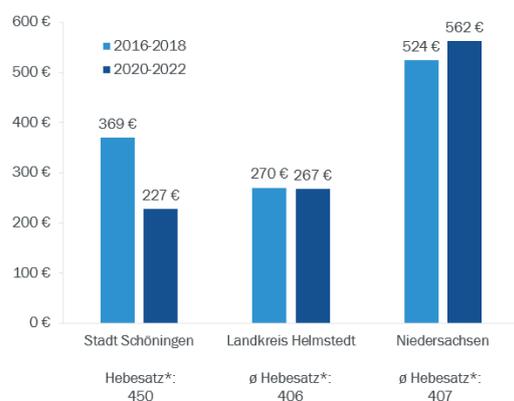
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigte am Arbeitsort)



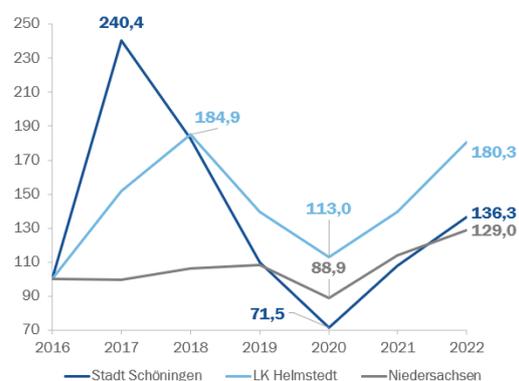
Beschäftigtenentwicklung 2012-2022 (Index 2012 = 100)



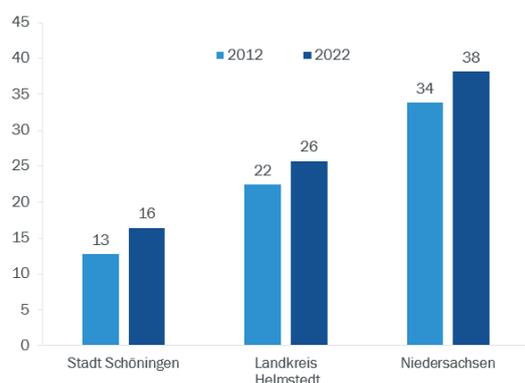
Gewerbesteueraufkommen (brutto)
(3-Jahresdurchschnitt in Euro je Einwohner)



Gewerbesteueraufkommen (brutto) 2016-2022
(Index 2016 = 100)



Arbeitsplatzdichte 2012 und 2022
(Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner)



Beschäftigte nach Sektoren 2022
(Anteil in %)

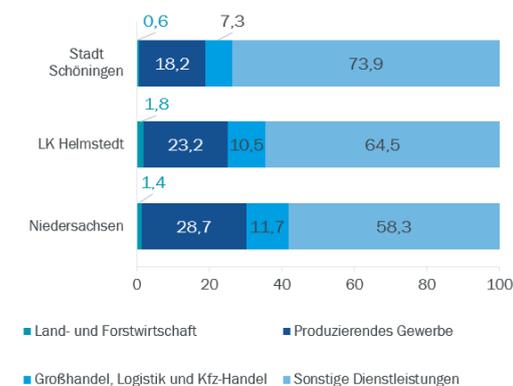


Abbildung 28: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteuererwerb, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.
Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Bundesagentur für Arbeit.

Das Branchenportfolio der Stadt Schöningen (Abbildung 29) verdeutlicht wie dynamisch sich die unterschiedlichen Branchen entwickelt haben und wie stark diese im Vergleich zum Landes-schnitt vertreten sind. Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben, weist die Stadt Schöningen eine insgesamt positive Beschäftigungsentwicklung auf (26,6 %), die nachfolgend eingeordnet wird.

In der Stadt bilden Gastgewerbe und Einzelhandel die beschäftigungsstärkste Branche mit einer zugleich hohen Spezialisierung (LQ: 2,2) und ebensolchem Wachstum. Die Dienstleistungsbran-chen lassen sich gemäß den definierten Dimensionen in zwei Gruppen einteilen. Die Branchen Großhandel, Logistik und Kfz-Handel sowie Erbringung von sonstigen Unternehmensdienstleis-tungen entwickelten sich insgesamt rückläufig, sind unterdurchschnittlich repräsentiert und tra-gen in absoluten Zahlen nur geringfügig zur Beschäftigung in Schöningen bei. Alle anderen Dienstleistungsbranchen hingegen, und hier insbesondere die öffentlichen Dienstleistungen, tragen maßgeblich zur positiven Beschäftigungsentwicklung bei, sind mindestens überdurch-schnittlich repräsentiert und zählen in absoluten Zahlen zu den beschäftigungsstärksten Bran-chen in Schöningen. Die Stadt Schöningen besticht dadurch in ihrer Bedeutung als Dienstleis-tungs- und Nahversorgungsstandort. In industriellen Branchen zeigt sich eine schwächere Be-schäftigtenentwicklung. Das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe erfahren zwar ein Beschäftigungswachstum, sind allerdings nur gering lokalisiert und damit weniger bedeutsam

für die Wirtschaftsstruktur in Schöningen. Eine Auffälligkeit im Bereich Industrie bildet die Spezialisierung der Branche Bergbau, Energie und Wasser, Ver- und Entsorgung (LQ: 2,9), in der die Beschäftigung nahezu unverändert blieb.

Eine Übersicht der wesentlichen sozioökonomischen Kennwerte im kreisweiten und Landesvergleich befindet sich im Anhang.

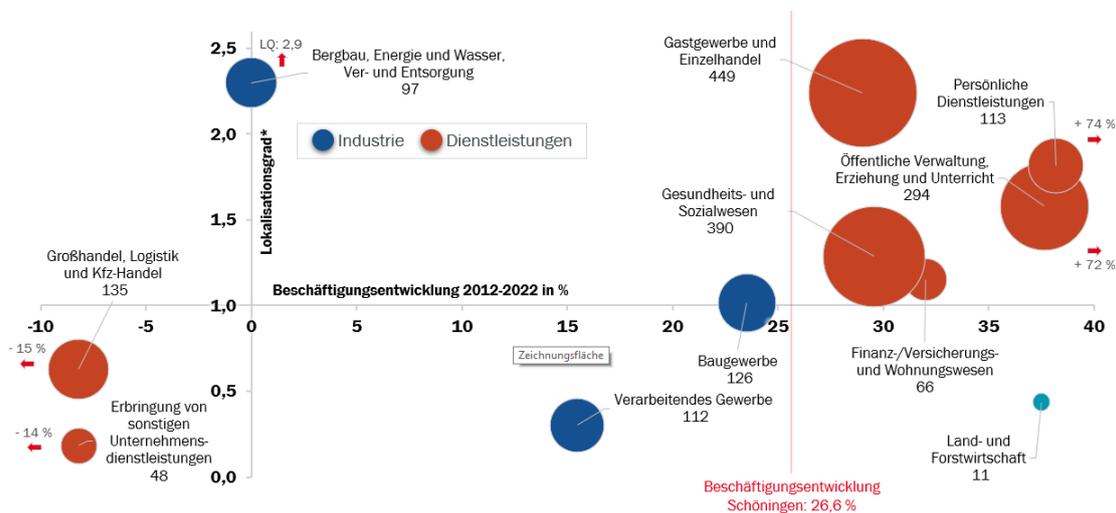


Abbildung 29: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Stadt Schöningen.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

*Der Lokalisationsgrad zeigt den branchenspezifischen Beschäftigtenanteil der Region im Bundeslandvergleich (Land Niedersachsen) an. Im Bundeslandvergleich überdurchschnittlich spezialisierte Branchen der Region haben einen Lokalisationsgrad >1.

Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen

Das Gewerbeflächenkonzept 2020 zeigt für die Stadt Schöningen nur die Bestandsfläche Grassmühle (S1) mit 6,7 ha brutto auf. Mittlerweile hat sich die Flächensituation dahingehend verändert, dass die Bestands- und Potenzialflächen 47,2 ha brutto umfassen und sich in vier Gebieten verorten.

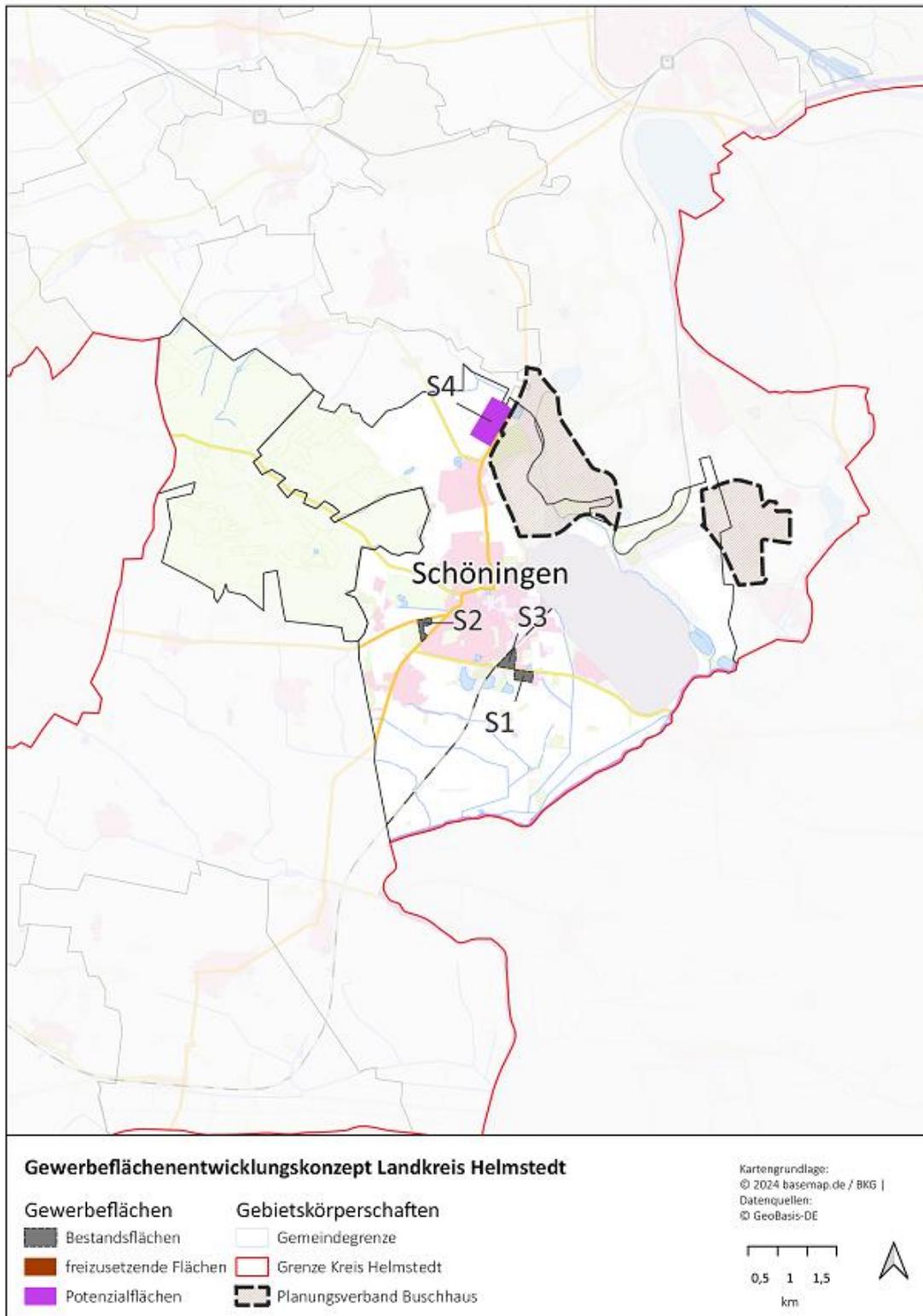


Abbildung 30: Verteilung der Gewerbeflächen in der Stadt Schöningen, Darstellung: complan Kommunalberatung

Tabelle 6: Gewerbeflächen der Stadt Schöninge nach Potenzialen

Alle Flächenangaben in ha

Nr.	Bezeichnung	Bruttofläche	Nettofläche	davon frei	gesichert	vorbereitet	Suchraum
S1	Grasmühle	8,7	6,7	-	-	-	-
S2	Vor dem Kloster West	5,5	4,1	-	-	-	-
S3	Alte Saline	3,0	2,7	-	-	-	-
S4	Esbeck/Buschhaus II	30,0	22,5	22,5	-	-	22,5
Σ		47,2	36,0	22,5	-	-	22,5
<i>Σ ggü. GEK 2020 nicht mehr berücksichtigte Flächen: -</i>							

- > **Grasmühle:** Das Gewerbegebiet am südöstlichen Rand der Schöninger Kernstadt ist vollständig belegt. Der Branchenmix ist durch verschiedene Unternehmen des Bau-, Dienstleistungs- oder Logistikgewerbes geprägt.
- > **Vor dem Kloster West:** Das Gewerbegebiet befindet sich im westlichen Bereich der Schöninger Kernstadt und liegt zwischen den hier aufeinander zulaufenden Bundesstraßen 244 und 82. Das Gebiet dient in erster Linie Handels- und Dienstleistungsunternehmen.
- > **Alte Saline:** Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Grasmühle und damit ebenfalls im südöstlichen Teil des Schöninger Siedlungsbereiches. Es ist ebenfalls vollständig belegt durch überwiegend Handel und einen Energieversorger.
- > **Esbeck/Buschhaus II:** Die Potenzialfläche befindet sich nördlich des gleichnamigen Schöninger Stadtteils und am westlichen Rand des ehemaligen Tagebaus. Sie weist eine große räumliche Nähe zu den weiteren Potenzialflächen Kraftwerk „Buschhaus“ und der Gemeinde Warberg auf und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Eine Entwicklung ist hier – wie auch in Warberg – abhängig von der Entwicklung Buschhaus’.

Mit der Neuauflage werden nun noch zwei weitere Bestandsflächen (S2, S3) zur Betrachtung aufgenommen. Alle drei Flächen sind zurzeit vollständig belegt. Folglich sind kurzfristige Ansiedlungsoptionen dort nur im Falle von Verlagerungen bzw. durch Nachverdichtung zu generieren. Darüber hinaus wird nunmehr eine Potenzialfläche (S4) im nördlichen Stadtgebiet einbezogen.

4.8 Samtgemeinde Velpke

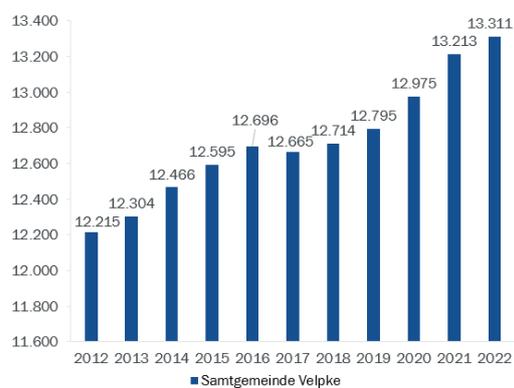
Die Samtgemeinde Velpke liegt im Nordosten des Landkreises Helmstedt und ist ländlich geprägt. Die räumliche Nähe zu Wolfsburg und die Anbindung dorthin ist stärker als zu den anderen Bereichen des Landkreises Helmstedt und hat die Entwicklung der Gemeinde in vielen Belangen städtebaulich aber auch im Rahmen der Daseinsvorsorge stark beeinflusst.

Sozioökonomie

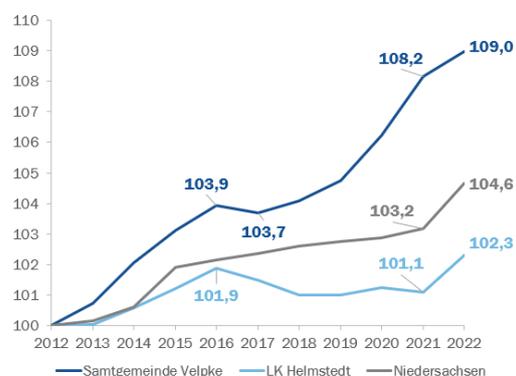
Abbildung 31 veranschaulicht die demografische Entwicklung der Samtgemeinde Velpke zwischen 2012 und 2022. Zwischen 2012 und 2022 ergibt sich für die Samtgemeinde Velpke ein

Bevölkerungswachstum von 9 %. Gemessen am Bevölkerungsstand fallen die Sterbeüberschüsse gering aus. Ab 2017 verzeichnete die SG Velpke einige Jahre geringe Geburtenüberschüsse. Des Weiteren tragen Netto-Zuzüge zum hohen Bevölkerungswachstum bei. Eine Betrachtung der Wanderungssalden nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2019, 2020 und 2021 zeigt auf, dass Wanderungsverluste in der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre und den Altersgruppen ab 50 Jahren zu verzeichnen sind. Andere Altersgruppen verzeichneten hingegen signifikante Netto-Zuzüge, wodurch in Summe ein hoher positiver Wanderungssaldo resultiert. Insbesondere in der Altersgruppe der unter 18-jährigen sowie der 30 bis unter 50-jährige erfährt Velpke Zuwanderung und damit vornehmlich von jungen Familien.

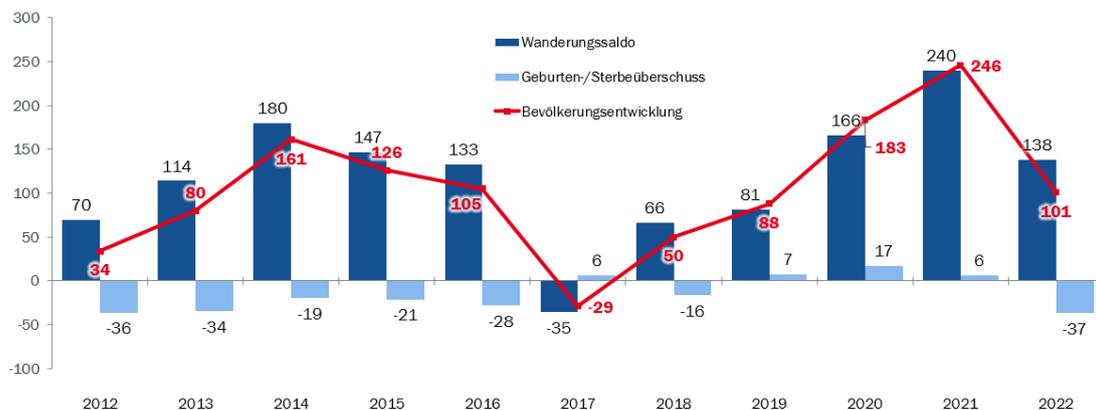
Bevölkerungsstand



Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 (Index 2012 = 100)



Saldo der Geburten/Sterbefälle sowie Wanderungssaldo Samtgemeinde Velpke 2012-2022



Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2019-2021 (je 1.000 Einwohner)

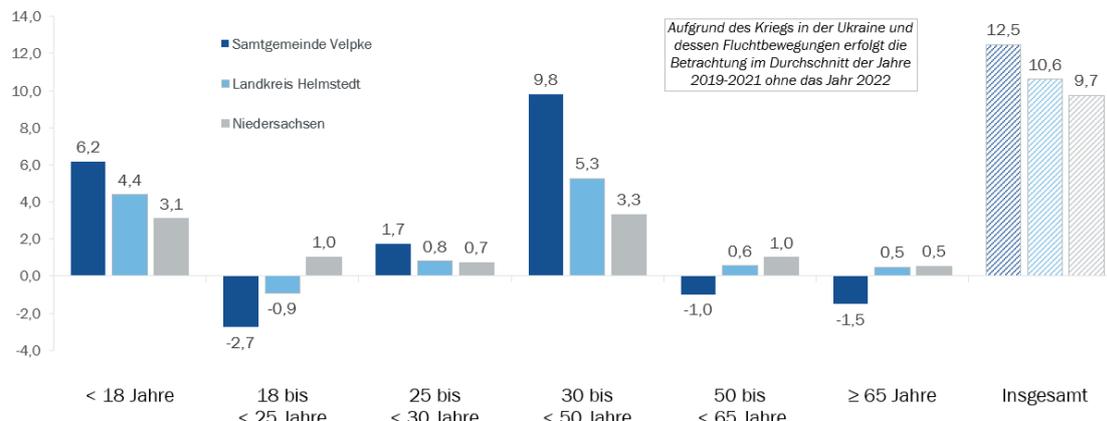
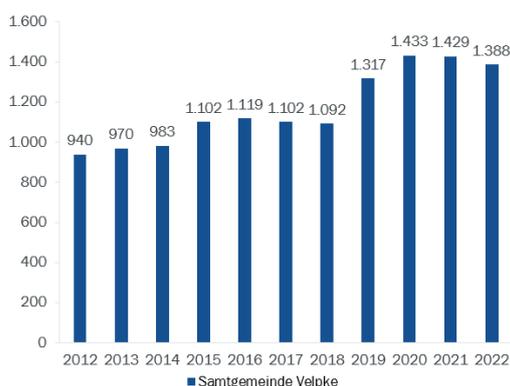


Abbildung 31: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.
 Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen.

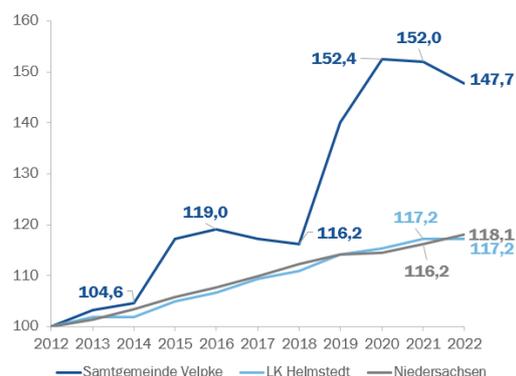
Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022 konnte die Samtgemeinde Velpke insgesamt ein beeindruckendes Beschäftigtenwachstum von 47,7 % realisieren. Insbesondere zwischen 2018 und 2020 stieg in Velpke die Beschäftigung rasant an. Danach zeigte sich jedoch ein leichter Rückgang. Trotz der insgesamt positiven Entwicklungen ist die Arbeitsplatzdichte jedoch niedrig. Am Arbeitsort Velpke waren Stand 2022 nur rund 10 Beschäftigte je 100 Einwohner tätig.

Das Gewerbesteueraufkommen (brutto) konnte geringfügig gesteigert werden, befindet sich jedoch weiterhin im Vergleich zum Landkreis auf einem niedrigen Niveau. Im Sektorenmix zeigt sich eine eher durchschnittliche Verteilung. Einzig der Bereich der Sonstigen Dienstleistungen ist in Velpke mit 70,2 % überdurchschnittlich vertreten und profitiert von dem weniger ausgeprägten Sektor Großhandel, Logistik und Kfz-Handel.

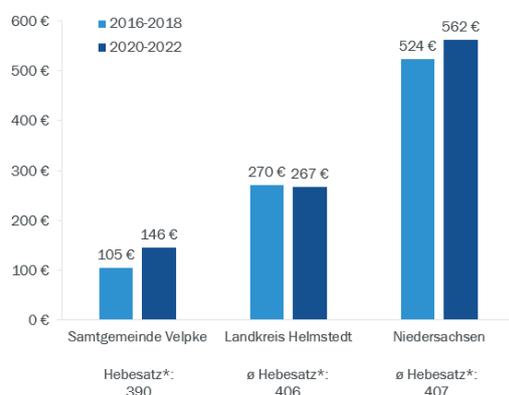
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigte am Arbeitsort)



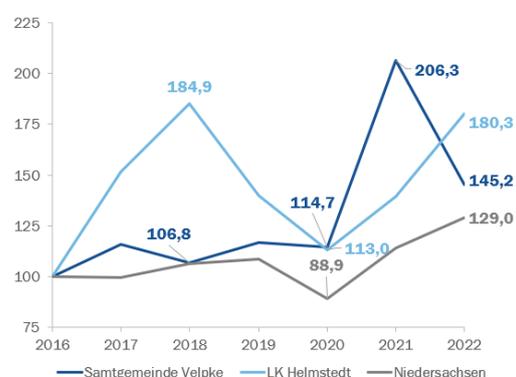
Beschäftigtenentwicklung 2012-2022 (Index 2012 = 100)



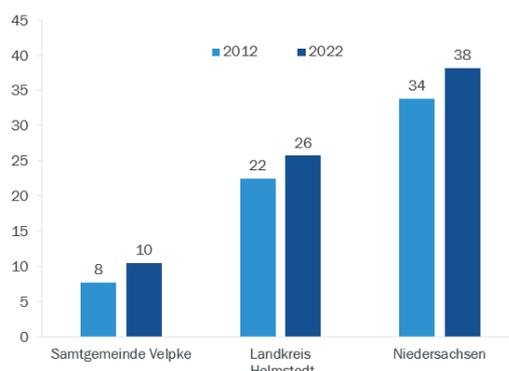
Gewerbesteueraufkommen (brutto) (3-Jahresdurchschnitt in Euro je Einwohner)



Gewerbesteueraufkommen (brutto) 2016-2022 (Index 2016 = 100)



Arbeitsplatzdichte 2012 und 2022 (Beschäftigte am Arbeitsort je Einwohner)



Beschäftigte nach Sektoren 2022 (Anteil in %)

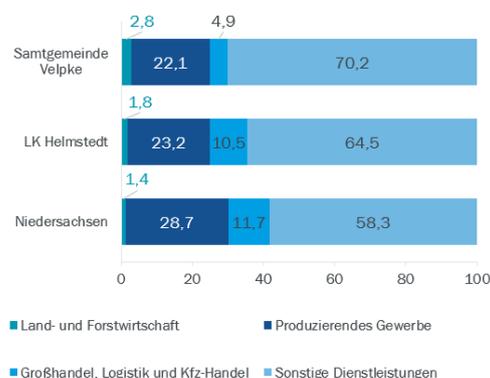


Abbildung 32: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.
Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Bundesagentur für Arbeit.

Das Branchenportfolio der Samtgemeinde Velpke (Abbildung 33) verdeutlicht wie dynamisch sich die unterschiedlichen Branchen entwickelt haben und wie stark diese im Vergleich zum Landeschnitt vertreten sind. Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben, weist Velpke eine signifikant positive Beschäftigungsentwicklung auf (47,7 %), die branchenspezifisch betrachtet und eingeordnet wird. Insgesamt zeigen sich in Velpke, gemessen an den absoluten Beschäftigtenzahlen, Branchenschwerpunkte insbesondere in der Öffentlichen Verwaltung, der sonstigen Unternehmensdienstleistungen und dem Baugewerbe. In relativer Betrachtung der Beschäftigtenzahlen stehen das Baugewerbe (LQ: 2,9) und die Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht (LQ: 2) als dominante Branchen in Velpke hervor. Ein hohes Wachstum zeigen insbesondere nahezu alle Dienstleistungsbranchen⁸. Die Beschäftigtenzahlen im Baugewerbe hingegen stagnieren. Die Samtgemeinde Velpke zeichnet sich daher als Nahversorgungsstandort durch die öffentlichen Dienstleistungen und dem Einzelhandel mit weiteren Schwerpunkten im Baugewerbe und den sonstigen Unternehmensdienstleistungen aus.

Eine Übersicht der wesentlichen sozioökonomischen Kennwerte im kreisweiten und Landesvergleich befindet sich im Anhang.

⁸ u.a. Einzelhandel, Gesundheits- und Sozialwesen, Öffentliche Verwaltung und Erziehung, sonstige Dienstleistungen.

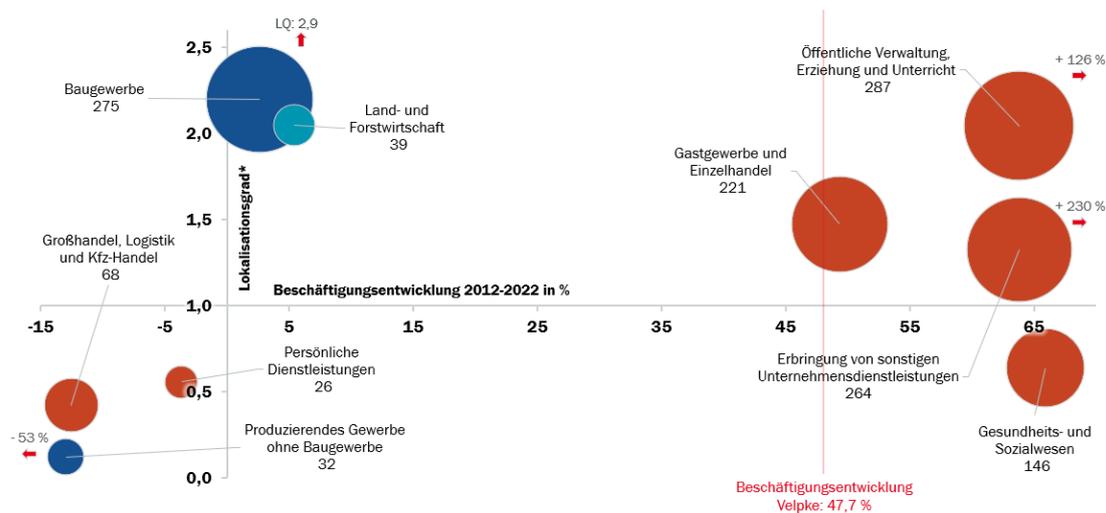


Abbildung 33: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Samtgemeinde Velpke.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

*Der Lokalisationsgrad zeigt den branchenspezifischen Beschäftigtenanteil der Region im Bundeslandvergleich (Land Niedersachsen) an. Im Bundeslandvergleich überdurchschnittlich spezialisierte Branchen der Region haben einen Lokalisationsgrad >1.

Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen

Im bisherigen Gewerbeflächenkonzept ist die Samtgemeinde Velpke mit einer Bestandsfläche (V1: Velpke 1) und drei Potenzialflächen (V3: Groß Twülpstedt, V4: Grafhorst, V5: Velpke West) enthalten und weist dabei insgesamt 68,0 ha Bruttofläche auf. Dieser Flächenumfang hat sich zum aktuellen Stand deutlich auf 7,2 ha brutto reduziert.

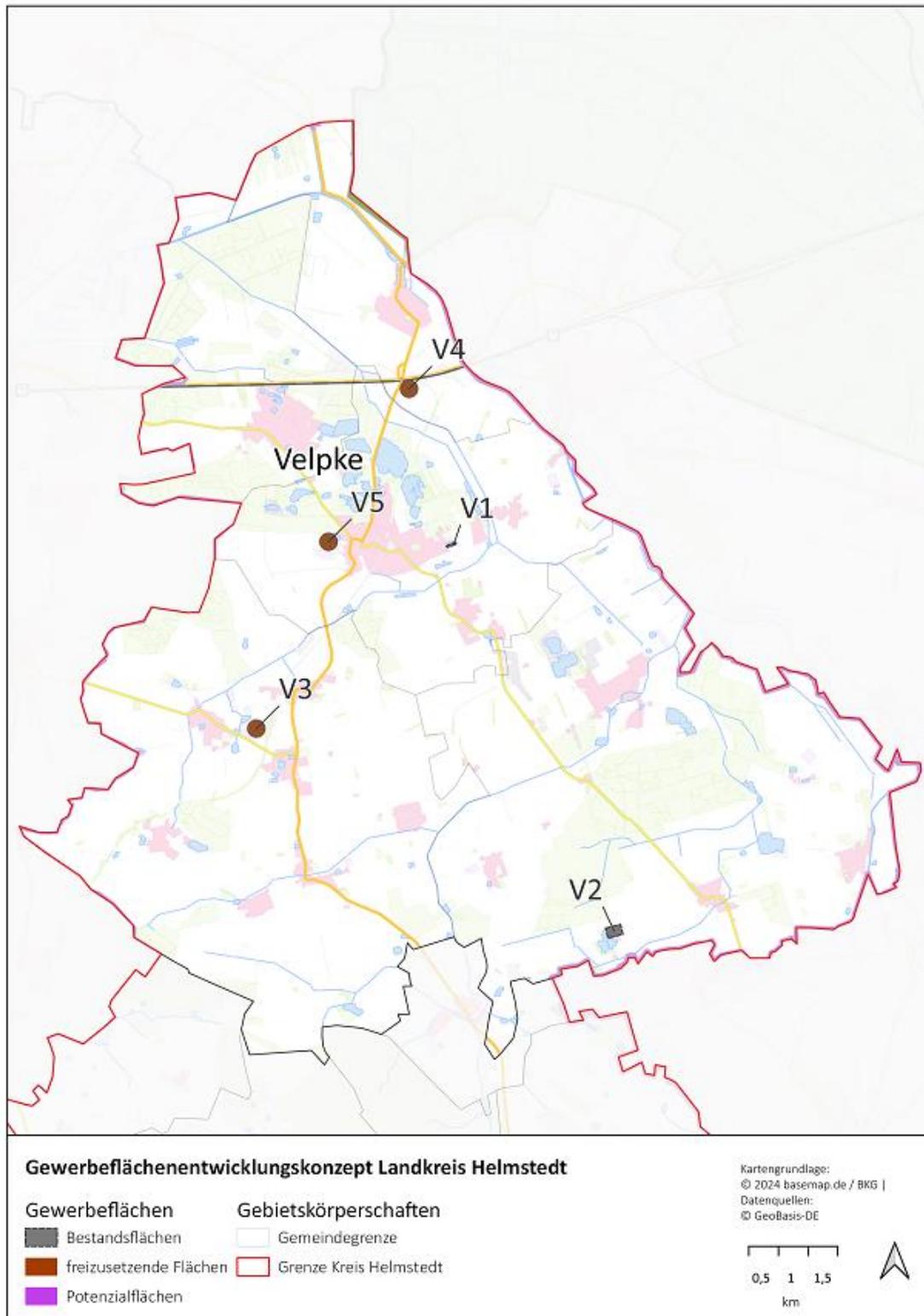


Abbildung 34: Verteilung der Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Velpke, Darstellung: complan Kommunalberatung

Tabelle 7: Gewerbeflächen der Samtgemeinde Velpke nach Potenzialen

Alle Flächenangaben in ha

Nr.	Bezeichnung	Bruttofläche	Nettofläche	davon frei	gesichert	vorbereitet	Suchraum
V1	Velpke I	1,2	0,9	0,9	0,9	-	-
V2	Klinkerwerk	6,0	4,5	4,5	-	4,5	-
Σ		7,2	5,4	5,4	0,9	4,5	-
<i>Σ ggü. GEK 2020 nicht mehr berücksichtigte Flächen: 100,6</i>							

- > **Velpke I:** Das Gewerbegebiet schließt in östlicher Richtung im Bereich der Industriestraße direkt an die Ortslage Velpke an. Das Gebiet befindet sich in privatem Eigentum, ist aber noch nicht belegt und sofort bebaubar. Es richtet sich ausschließlich an ortsansässige Unternehmen.
- > **Klinkerwerk:** Die Fläche befindet sich im Süden der Samtgemeinde nahe der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Die Fläche bietet Raum für weitere Ansiedlungen und ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gegenüber der südlichen Grenze dieses Gebietes befinden sich wenige Wohngebäude, wohingegen der nächste größere Siedlungsbereich ca. 1,5 km entfernt liegt.

Die Planungen zur Aktivierung der großen Flächenpotenziale (V3: Groß Twülpstedt, V4: Grafhorst, V5: Velpke West) werden jeweils nicht weiterverfolgt. Stattdessen wurde eine weitere Bestandsfläche (V2: Klinkerwerk) mit möglichem Entwicklungspotenzial in die Betrachtung aufgenommen.

Die beiden resultierenden Flächen (V1 und V2) sind bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es ist daher von einer kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit der – auf die Größe bezogen – vergleichsweise geringen Potenziale auszugehen.

4.9 Planungsverband Buschhaus

Der Planungsverband Buschhaus konstituierte sich im Jahr 2020 und setzt sich aus den Städten Helmstedt und Schöningen zusammen. Der Verband ist für die Bauleitplanung im Bereich des ehemaligen Kohlereviere zuständig und nimmt damit eine Sonderstellung innerhalb des Landkreises ein.

Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen

Das Gewerbeflächenkonzept 2020 enthält den Planungsverband Buschhaus noch nicht in seiner heutigen Form. Kernstück ist das Industrie- und Gewerbegebiet „Buschhaus“, das im bisherigen Konzept mit einer erheblichen Flächengröße von 500 ha (brutto) bzw. 200 ha (netto) enthalten ist.

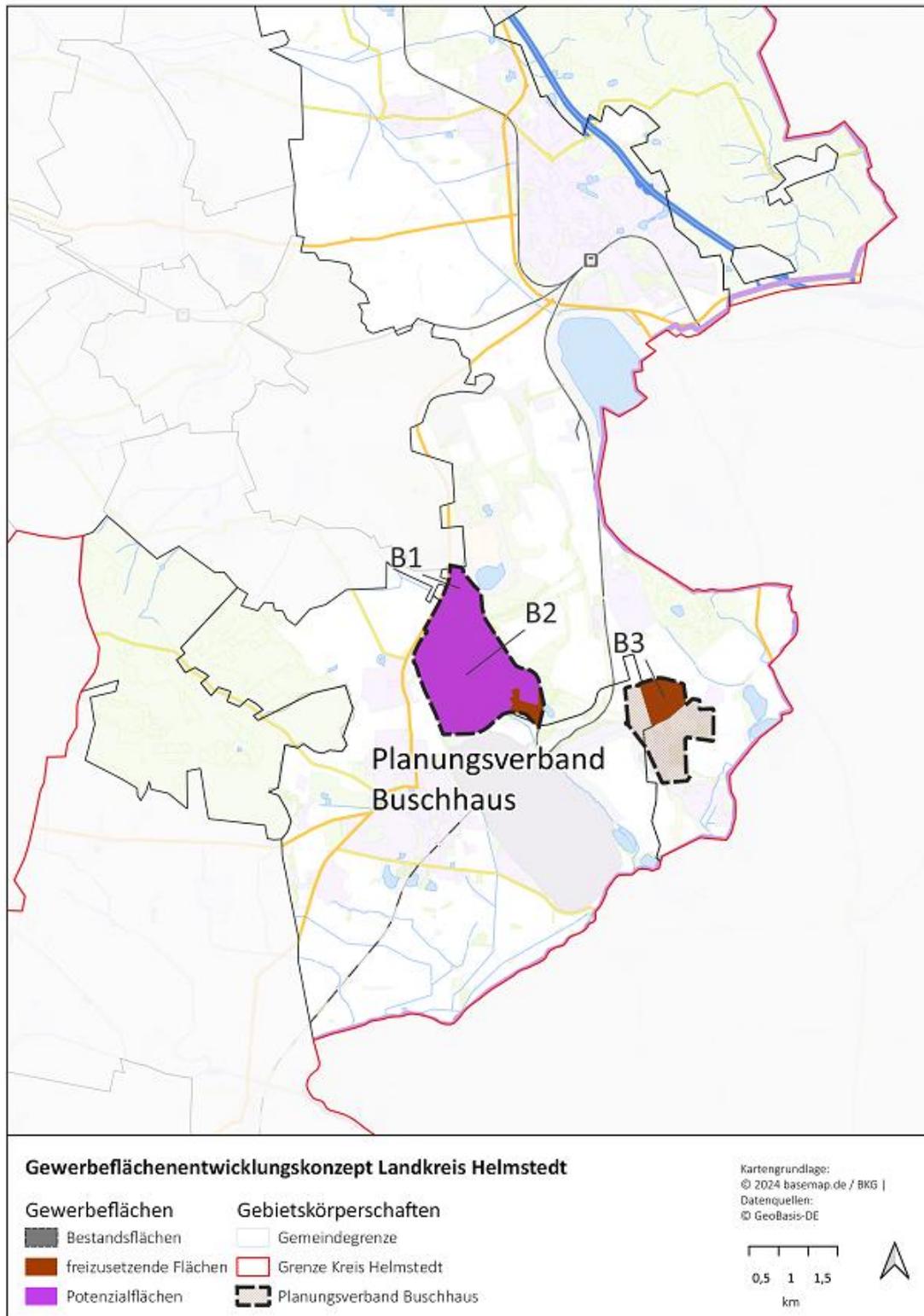


Abbildung 35: Verteilung der Gewerbeflächen im Planungsverband Buschhaus, Darstellung: complan Kommunalberatung

Tabelle 8: Gewerbeflächen im Planungsverband Buschhaus nach Potenzialen

Alle Flächenangaben in ha

Nr.	Bezeichnung	Bruttofläche	Nettofläche	davon frei	gesichert	vorbereitet	Suchraum
B1	Kraftwerk „Buschhaus“	27,0	20,3 ⁹	-	-	-	(20,3)
B2	Industrie- und Gewerbegebiet „Buschhaus“ ¹⁰	200,0	132,0	132,0	-	-	132,0
Σ		227,0	152,3	132,0	-	-	132,0 (+20,3)
<i>Σ ggü. GEK 2020 nicht mehr berücksichtigte Flächen: 351,0</i>							

- > **Kraftwerk „Buschhaus“:** Das Kohlekraftwerk „Buschhaus“ wurde im Zuge der Energiewende vom Netz genommen und stellte in den letzten Jahren als kalte Reserve die Stromversorgung im Notfall dar. Nun erfolgt die vollständige Stilllegung. Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet eine eindeutige Zweckbindung fest und muss geändert werden, um die Fläche künftig einer anderen Nutzung zuführen zu können.
- > **Industrie- und Gewerbegebiet „Buschhaus“:** Das so bezeichnete Areal befindet sich im Bereich des ehemaligen Braunkohlereviers. Die Bereitschaft zum Verkauf der Flächen besteht beim Eigentümer nicht. Der Untergrund eignet sich zudem an vielen Stellen nicht für eine Bebauung. Es existiert für den Bereich auch daher ein Konzept, das die Eignung für die Aufstellung von Freiflächen-PV-Anlagen evaluiert. Insgesamt sind die Möglichkeiten der Aktivierung dieser Fläche unter den herrschenden Rahmenbedingungen als gering einzuschätzen.
- > Auf Gemarkungen der Stadt Schöningen sowie der Samtgemeinde Nord-Elm bestehen mit Warberg und Esbeck zwei Potenzialflächen, die zusammengefasst unter dem Namen **Buschhaus II** in Abhängigkeit mit der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets „Buschhaus“ stehen.

In der Praxis zeigt sich, dass die Entwicklung mit erheblichen und teilweise unüberwindbaren Herausforderungen und Restriktionen (u.a. Fläche im Privateigentum mit unklaren Entwicklungsabsichten, Besonderheiten der Nutzung von Böschungsf lächen bzw. Beschaffenheit des Untergrunds, Notwendigkeit bergbaurechtlicher Folgemaßnahmen, mögliche Altlasten etc.) verbunden ist.

Insgesamt kommen für die künftige Betrachtung vor allem zwei Flächen in Frage. So ist bei der Fläche B1 (vgl. Tabelle 8) die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig, bei der Industrie- und Gewerbefläche B2 liefe es auf eine Neuentwicklung hinaus. Ein bereits aufgestellter Bebauungsplan für einen knapp 18 ha großen Geltungsbereich wurde wieder außer Kraft gesetzt. Dieser Bereich wurde in Tabelle 8 bei der Fläche B2 bereits von der freien Fläche abgezogen.

⁹ Da auf der Fläche gegenwärtig noch die Kraftwerksgebäude stehen, wird diese Fläche aktuell noch nicht als freie Fläche gewertet.

¹⁰ Von den rechnerisch verbleibenden 150 ha Nettofläche wurden in dieser Berechnung weitere 18 ha abgezogen. Dabei handelt es sich um den Geltungsbereich eines außer Kraft gesetzten Bebauungsplans (Erklärung im Text).

Im Bereich Offleben (hier Bezeichnung B3) laufen Planungen, eine derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in eine landwirtschaftliche Nutzfläche und auch bisherige Kraftwerksflächen umzuwidmen. Die davon betroffenen 33 ha netto fallen somit aus der konzeptionellen Betrachtung heraus.

Insgesamt ist hier von einem eher langfristigen Planungshorizont auszugehen, wobei fraglich ist, ob die umfangreichen Potenziale des so bezeichneten Industrie- und Gewerbegebietes „Buschhaus“ künftig jemals entsprechend genutzt werden können.

4.10 Zusammenfassende Einschätzung

Die **sozioökonomische Betrachtung** aller Gemeinden und Städte des Landkreises Helmstedt zeigt sowohl Unterschiede als auch Gemeinsamkeiten zwischen den Gebietskörperschaften auf. Lediglich die Samtgemeinde Heeseberg und die Stadt Schöningen verzeichnen einen Bevölkerungsrückgang. Alle anderen Kommunen des Landkreises gewinnen zwischen den Jahren 2012 und 2022 an Bevölkerung hinzu. Dabei begründet sich das Bevölkerungswachstum vornehmend durch Zuwanderungen – auch durch geflüchtete Menschen aus der Ukraine. Ohne diese Zuwanderung würde die Bevölkerung in den meisten Kommunen des Landkreises schrumpfen. Insbesondere die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen ziehen weg, vornehmlich wahrscheinlich in urbane Zentren zum Zweck der (u.a. akademischen) Ausbildung. Einzige Ausnahme bildet die Stadt Helmstedt mit einem positiven Wanderungssaldo in dieser Altersklasse. Die Zuwanderung nach Altersklassen zeigt auch, dass insbesondere Familien mit Kindern in die Kommunen Königslutter, Grasleben, Heeseberg, Nord-Elm und Velpke ziehen. Ältere Menschen im Ruhestandalter zieht es vornehmlich in die Samtgemeinde Grasleben sowie die Städte Königslutter am Elm und Helmstedt, die u. a. ein breiteres Angebot im sozialen Versorgungsbereich bieten.

Die **Beschäftigungsentwicklung** verläuft in allen Gemeinden positiv. Treiber ist dabei vorwiegend der Dienstleistungsbereich. Insgesamt kristallisieren sich mit Helmstedt, Königslutter am Elm und Grasleben drei Arbeitsmarktzentren heraus, die über die höchsten Arbeitsplatzdichten verfügen. Alle drei Kommunen sind räumlich an der Achse nahe der Autobahn A2 gelegen. Auch hinsichtlich des Branchenmixes zeigen sich Unterschiede im Landkreis. Die Städte Helmstedt und Königslutter am Elm zeigen Branchenschwerpunkte im öffentlichen Dienstleistungssektor und dem Gesundheits- und Sozialwesen. Daneben zeigt die Stadt Schöningen vorwiegend Funktionen der (Nah-)Versorgung und einen Fokus auf öffentliche Dienstleistungen und Einzelhandel. Auffällig ist, dass nahezu jede Gemeinde einen Beschäftigungsaufbau im Baugewerbe zeigt. Gerade in den kleineren Gemeinden finden sich zudem individuelle Schwerpunkte wie beispielsweise die Automotive-Dienstleistungen in Lehre, die Land- Forst- und Energiewirtschaft bzw. Saatgut in der Samtgemeinde Heeseberg oder die Pharmazie in der Samtgemeinde Nord-Elm. Starke industrielle Zentren mit einer höheren Anzahl an Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe finden sich in der Stadt Helmstedt und der Samtgemeinde Grasleben. Dabei stagnieren die Arbeitsplatzzahlen des verarbeitenden Gewerbes in Helmstedt allerdings weitestgehend, während sie in Grasleben sogar rückläufig sind.

Die nachfolgende tabellarische Übersicht (Tabelle 9) stellt die **Summen der Bestands- und Potenzialflächen** zum aktuellen Zeitpunkt den Ergebnissen aus 2020 gegenüber. Abhängig vom Einbezug nicht-marktfähiger Flächen hat sich die Bestandssituation im Vergleich auf 280,2 ha brutto (2020: 270,8 ha brutto) erhöht oder fällt mit 216,7 ha brutto niedriger aus. Deutlich wird, dass

es in den vergangenen rund vier Jahren eine dynamische Entwicklung im Landkreis Helmstedt gegeben hat.

Im Vergleich zum bestehenden Gewerbeflächenkonzept wurden in der Neuauflage die Flächenpotenziale hinsichtlich ihres Entwicklungsstatus stärker differenziert dargestellt, wodurch sich der Eindruck umfangreich vorhandener Potenzialflächen relativiert. Insgesamt weisen die Kommunen im Landkreis verschiedene Potenzialflächen mit einer gewerblichen Nutzungsmöglichkeit auf. Von diesen ist allerdings nur ein kleiner Teil bereits bauleitplanerisch gesichert und damit kurzfristig verfügbar. Auch die planungsrechtliche Vorbereitung durch Flächennutzungsplanverfahren umfasst nur einen vergleichsweise kleinen Teil des gesamten Flächenpotenzials. Hinzu kommt hier, dass der Ausgang dieser Verfahren und folglich die tatsächliche Aktivierung noch in Teilen ungewiss sind. Der weitaus größte Anteil lässt sich nur als Potentialflächen (Suchraum bzw. Ideenfläche) klassifizieren. Für diese Flächen wurden noch keine formalen Aktivierungsschritte im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens unternommen, was bedeutet, dass sie angebotsseitig kurz- bis mittelfristig nicht für nachfragende Unternehmen zur Verfügung stehen. Flächenanfragen können folglich nur äußerst eingeschränkt bedient werden, denn selbst die vorhandene Flächenreserve besteht in der Summe aus mehreren kleinen und räumlich nicht zusammenhängenden Einzelflächen.

Im Vergleich zum bisherigen Gewerbeflächenkonzept oder zu rechtskräftigen Flächennutzungsplänen wurden Flächen mit einer Gesamtgröße von 631 ha (Tabelle 10) identifiziert, die künftig nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung infrage kommen. Hier wurde eine Fokussierung auf die Flächen vorgenommen, bei denen realistische Entwicklungschancen bestehen. Damit kommt es im Vergleich zu der vier Jahre zuvor beschriebenen Situation aber zu einem deutlichen Verlust gewerblicher Entwicklungspotenziale, der sich auch in Tabelle 9, unten ablesen lässt. Der Entwicklung der verbliebenen Potenzialflächen kommt damit eine umso größere Bedeutung zu.

Tabelle 9: Gesamtsumme der Gewerbeflächen im Landkreis Helmstedt

Alle Flächenangaben in ha, gerundet

	Brutto- fläche	Netto- fläche	davon frei	freie Flächen sind...			
				gesi- chert	vorberei- tet	Such- raum	
				<i>B-Plan / §34 BauGB</i>	<i>FNP oder FNP-Ver- fahren</i>	<i>nicht verankert</i>	
AKTUELL	Bestand	216,7	166,6	31,4	27,3	-	4,1
	Helmstedt	53,6	40,2	11,4	11,4	-	-
	Königslutter a. Elm	62,2	46,7	4,1	-	-	4,1
	Lehre	45,7	34,3	14,0	14,0	-	-
	Grasleben	41,5	31,1	1,0	1,0	-	-
	Heeseberg	-	-	-	-	-	-
	Nord-Elm	-	-	-	-	-	-
	Schöningen	17,2	13,5	-	-	-	-
	Velpke	1,2	0,9	0,9	0,9	-	-
	PV Buschhaus	-	-	-	-	-	-
	<i>nicht marktfähig¹¹</i>	<i>77,5</i>	<i>58,1</i>	-	-	-	-
	Potenzial	606,4	437,0	416,7	-	37,5	379,2¹²
	Helmstedt	44,2	33,2	33,2	-	-	33,2
	Königslutter a. Elm	152,1	118,2	118,2	-	7,5	110,7
	Lehre	56,7	42,5	42,5	-	-	42,5
	Grasleben	36,0	27,0	27,0	-	-	27,0
	Heeseberg	-	-	-	-	-	-
	Nord-Elm	54,4	40,9	40,9	-	25,5	15,4
	Schöningen	30,0	22,5	22,5	-	-	22,5
	Velpke	6,0	4,5	4,5	-	4,5	-
PV Buschhaus	227,0	152,3	132,0	-	-	132,0 (+20,3)	
Neuaufstellung '24	827,8	607,7	452,2¹²	27,3	37,5	407,7	
ALT	GEK '20 Bestand	270,8	203,1 ¹³	54,5 ¹⁴	54,5		
	GEK '20 Potenzial	1.106,1	586,3	586,3	586,3		

¹¹ Bestandsflächen ohne absehbares Entwicklungspotenzial, die nicht differenziert in das Konzept aufgenommen wurden

¹² siehe Buschhaus: die Fläche (20,3 ha) ist zurzeit durch das Kraftwerksgebäude belegt und soll perspektivisch einer neuen Nutzung zugeführt werden

¹³ 75 % der Bruttofläche

¹⁴ 75 % der verfügbaren Bruttofläche

Die nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung verfügbaren Flächen teilen sich wie folgt auf die Gebietskörperschaften auf:

Tabelle 10: Nicht mehr berücksichtigte Flächen im Vergleich zum GEK 2020 bzw. zur gegenwärtigen Flächennutzungsplanung

Alle Flächenangaben in ha

Gebiet	Bruttofläche	Flächen
Helmstedt	-	> -
Königslutter am Elm	143,0	<ul style="list-style-type: none"> > Braunschweiger Straße II – <i>Entwicklung verworfen</i> > Ochsendorf-Neindorf – <i>realistische Entwicklungsfläche fällt kleiner aus</i> > Autobahnkreuz A2/A39 – <i>realistische Entwicklungsfläche fällt kleiner aus</i>
Lehre	-	> -
Grasleben	16,0	<ul style="list-style-type: none"> > Heidwinkel II – <i>Entwicklung unrealistisch und folglich verworfen</i> > FNP Grasleben – <i>Entwicklung aufgrund hoher Schutzbedürftigkeit umliegender Nutzungen verworfen</i>
Heeseberg	11,3	<ul style="list-style-type: none"> > Westenfeld – <i>Rückabwicklung und Aufhebung B-Plan</i> > Söllingen Nord II – <i>Entwicklung nicht mehr realistisch</i>
Nord-Elm	9,1	> Zuckerfabrik II – <i>Entwicklung nicht mehr realistisch</i>
Schöningen	-	> -
Velpke	100,6	<ul style="list-style-type: none"> > Groß Twülpstedt – <i>Planung hat sich zerschlagen</i> > Grafhorst – <i>Planung hat sich zerschlagen</i> > Velpke West – <i>Entwicklung nicht mehr realistisch</i>
Planungsverband Buschhaus	351,0	<ul style="list-style-type: none"> > GI/GE Buschhaus – <i>Praktische Entwicklungshemmnisse</i> > Offleben B-Pläne – <i>Freisetzung zugunsten d. Landwirtschaft</i>
Σ	631,0	

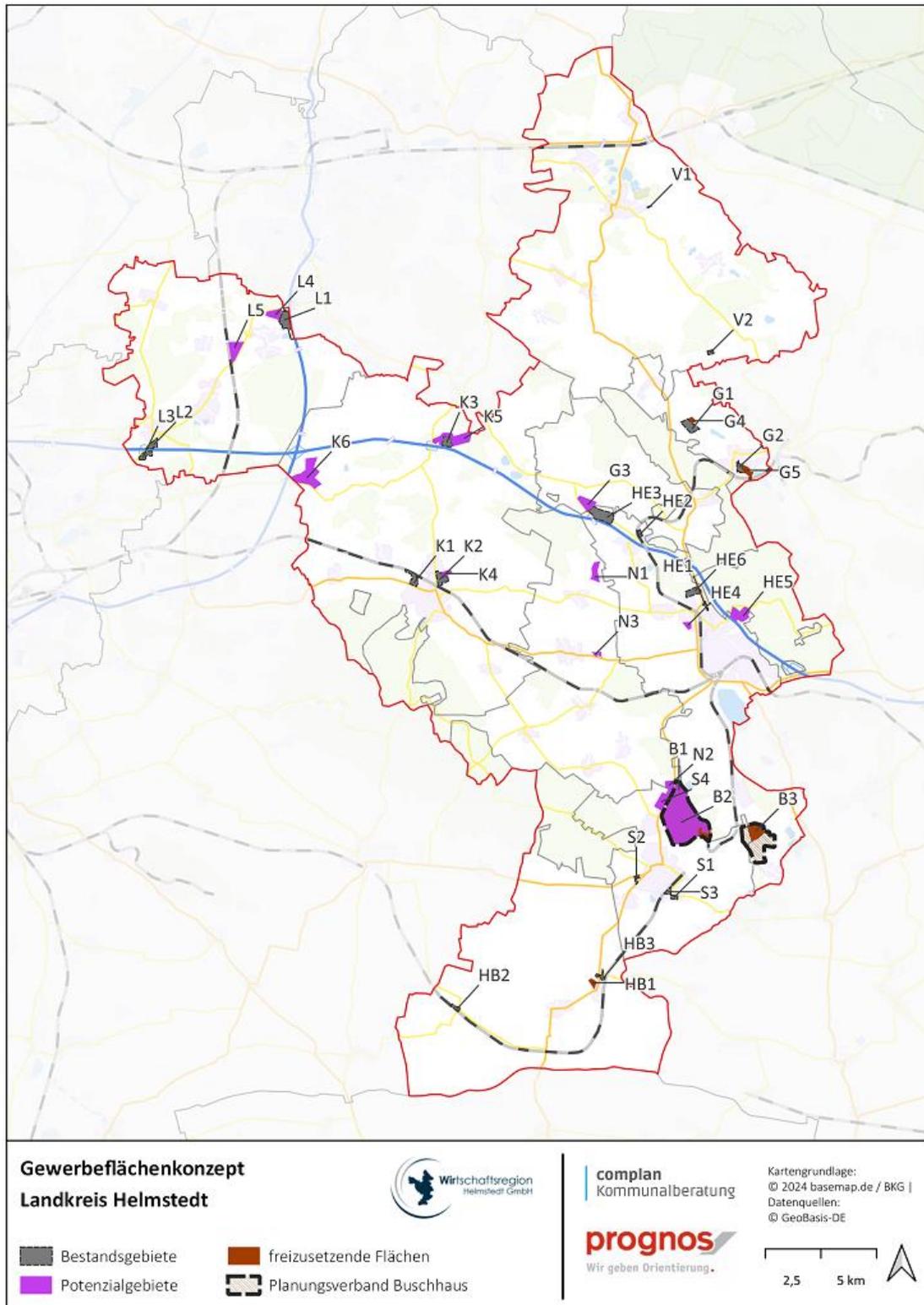


Abbildung 36: Übersichtskarte der betrachteten Gewerbeflächen, Darstellung: complan Kommunalberatung

5 Potenzialanalyse - Prognose

Die Potenzialanalyse setzt sich aus einer Erwerbstätigenprognose für den Landkreis Helmstedt bis ins Jahr 2045 sowie einer darauf aufbauenden Gewerbeflächenbedarfsprognose bis zum Jahr 2045 zusammen. Das methodische Vorgehen sowie die Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt und erläutert.

5.1 Erwerbstätigenprognose

In Deutschland ist die kurzfristige Erwerbstätigenentwicklung getrieben von einer konjunkturell noch guten Ausgangslage. Die für das Jahr 2022 vorliegenden Erwerbstätigendaten für Deutschland bestätigen dies. Gegenüber dem Jahr 2021 stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland nochmals um rund 1,4 % auf etwa 45,4 Mio. Personen. Kurz- bis mittelfristig wird sich auch die hohe Zahl an Geflüchteten in den Arbeitsmarktdaten zeigen. Aufgrund des russischen Angriffskrieges in der Ukraine ist die Bevölkerung in allen Regionen in Deutschland im Jahr 2022 sprunghaft angestiegen. Ein Ende des Krieges ist gegenwärtig nicht absehbar, weshalb auch die Fluchtbewegungen in einem gewissen Umfang anhalten könnten. Signifikante Rückwanderungen sind absehbar somit nicht zu erwarten. Abhängig von der Dauer des Kriegs ist gegenwärtig eher anzunehmen, dass sich ein Teil der Geflüchteten mittelfristig in den deutschen Arbeitsmarkt integrieren und dadurch zu einer zumindest teilweisen Stabilisierung der Erwerbstätigenzahlen führen wird. Die vorliegende Erwerbstätigenprognose für den Landkreis Helmstedt berücksichtigt den sprunghaften Anstieg der Bevölkerung im Jahr 2022. Die langfristigen Auswirkungen eines möglicherweise noch langanhaltenden Krieges in der Ukraine sind hingegen nur unzureichend zu antizipieren und finden deshalb keine Berücksichtigung. Basis der Prognose bildet u. a. die offizielle Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes. Die Erwerbstätigenprognose selbst erfolgt durch das Prognos-eigene REGINA-Modell. Bei dem Modell handelt es sich um ein regionalökonomisches Prognosemodell, welches für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt in Deutschland sog. Input-Output-Tabellen schätzt. Diese Tabellen verdeutlichen die wirtschaftlichen Verflechtungen der einzelnen Branchen untereinander. Durch die Berücksichtigung dieser Verflechtungen werden deutlich präzisere, branchenspezifische Prognosen möglich, als dies bspw. bei klassischen top-down Ansätzen der Fall ist, bei denen lediglich deutschland- oder landesweite Prognosen auf einzelne Regionen verteilt werden.

Im Ergebnis zeigt sich für den **Landkreis Helmstedt** über die kommenden 23 Jahre bis zum Jahr 2045 ein **Rückgang der Erwerbstätigen um 13,4 %** von knapp 31.370 Personen im Jahr 2022 auf dann **27.180 Erwerbstätige** (vgl. Abbildung 37). Ein zentraler Treiber für die Entwicklungen ist der demografische Wandel und der damit verbundene Fachkräftemangel. Im Landkreis Helmstedt ist diese Dynamik jedoch ausgeprägter als im Bundestrend. Bis zum Jahr 2045 wird für den Bund lediglich ein Rückgang von rund 3,0 % erwartet.

Ein spezifischerer Blick auf die Entwicklung der einzelnen **Wirtschaftssektoren** des Landkreises Helmstedt zeigen Veränderungen in nahezu allen Bereichen. Die Rückgänge im Bereich Bergbau, Ver- und Entsorgung sind mit dem vollständigen Ausstieg aus der Kohleverstromung zu erklären. Zugleich ist der absolute Erwerbstätigenanteil im Jahr 2045 mit knapp 0,3 %, ähnlich dem Agrarsektor mit 0,3 %, insgesamt gering. Bedeutender sind die Rückgänge im Sektor der öffentlichen Dienstleistungen. Zwischen 2022 und 2045 verliert der Sektor insgesamt 13,0 % seiner Erwerbstätigen, stellt im Jahr 2045 aber weiterhin knapp 42 % aller Arbeitskräften in der Region. Auch die unternehmensnahen Dienstleistungen verzeichnen bis zum Jahr 2045 einen deutlichen

Rückgang von 16,3 %, bleiben mit einem Anteil von gut 15 % jedoch weiterhin die zweitstärkste Branche im Landkreis.

Branche	Erwerbstätige 2022*	Erwerbstätige 2045	Veränderung 2022-2045
Forst- und Landwirtschaft	1.026	780	-23,9 %
Bergbau, Ver- und Entsorgung	951	750	-21,2 %
Verarbeitendes Gewerbe	3.322	3.330	+0,2 %
Baugewerbe	1.988	1.740	-12,5 %
Kfz-Handel und Einzelhandel	3.929	3.310	-15,8 %
Großhandel und Logistik	2.116	1.740	-17,6 %
Unternehmensnahe Dienstleistungen	4.940	4.140	-16,3 %
Öffentliche Dienstleistungen	13.098	11.390	-13,0 %
Gesamt	31.370	27.180	-13,4 %

Abbildung 37: Erwerbstätigenprognose nach Branchen für den Landkreis Helmstedt bis zum Jahr 2045
Quelle: REGINA-Modell Prognos AG, 2024

* Branchenverteilung auf Basis der Daten für das Jahr 2021 geschätzt

Auch für die flächenintensiveren Branchen Baugewerbe sowie Kfz- und Einzelhandel werden bis zum Jahr 2045 deutliche Rückgänge erwartet. Dasselbe gilt für den sehr flächenintensiven Bereich Großhandel bzw. Lager/Logistik. Insgesamt verlieren somit alle Branchen bis zum Jahr 2045 deutlich an Erwerbstätigen. Trotz der relativ gesehen etwas deutlicheren Rückgänge im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sowie im Bereich Bergbau, Ver- und Entsorgung ist im Landkreis Helmstedt für das Jahr 2045 nicht mit einer signifikanten Veränderung der Branchenzusammensetzung zu rechnen. Einzige Ausnahme stellt das verarbeitende Gewerbe dar. Bis zum Jahr 2045 stagnieren die Erwerbstätigenzahlen nahezu. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass der Anteil des verarbeitenden Gewerbes, trotz der sich in direkter Nachbarschaft befindenden wirtschaftsstarke Industriunternehmen, bereits 2022 vergleichsweise gering ausfällt. Auf die Branche entfallen im Landkreis Helmstedt im Jahr 2022 lediglich rund 10,6 % aller Erwerbstätigen. Deutschlandweit liegt der Anteil bei etwa 16,6 %. Durch die eher konstanten Entwicklungen der Branche im Landkreis steigt der Anteil des verarbeitenden Gewerbes bis zum Jahr 2045 schließlich auf rund 12,2 %, verbleibt damit aber immer noch deutlich unterhalb der deutschlandweiten Werte.

5.2 Gewerbeflächenbedarfsprognose

Der **Flächenumsatz** der Industrie- und Gewerbeflächen in der ex-post Betrachtung lässt sich aus den Daten der Gutachterausschüsse des Landes Niedersachsen für Grundstückswerte ableiten. Die Daten weisen dabei die Bruttosummen der veräußerten Flächen aus. Zur besseren Vergleichbarkeit werden neben den Bruttoflächen auch die Nettoflächen dargestellt. Unterstellt wird, dass rund 25 % der Flächen für andere Zwecke wie beispielsweise Erschließung oder Infrastruktur genutzt werden.

Es zeigen sich im Zeitraum 2017 bis 2022 hohe Vermarktungserfolge im Landkreis Helmstedt. In Summe wurden im Landkreis zwischen 2017 und 2022 rund 71,9 Hektar an Industrie- und Gewerbefläche (brutto) veräußert. Dies entspricht 53,9 Hektar an Nettofläche für Industrie- und Gewerbe und einem durchschnittlichen Flächenumsatz von 9 Hektar pro Jahr. Im Jahr 2019 und 2022 zeigen sich **besondere Vermarktungserfolge** und damit einhergehend Ausreißer in der Statistik. Der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz liegt ohne das Ausnahmejahr 2022 bei 4,8 ha Nettofläche pro Jahr, ohne Berücksichtigung der Jahre 2019 und 2022 liegt die beobachtete Nettonachfrage bei rund 3,1 ha pro Jahr. (vgl. Abbildung 38)

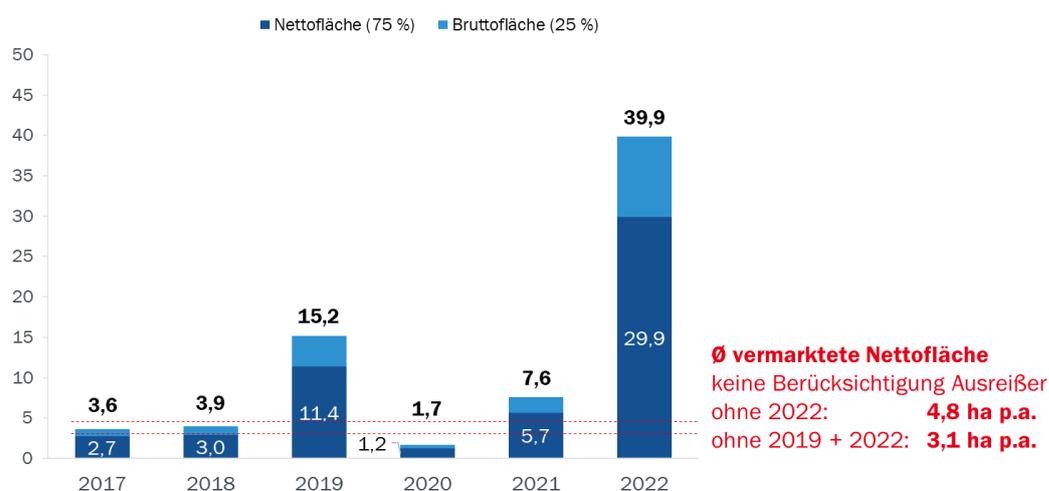


Abbildung 38: Flächenumsätze von unbebauten Grundstücken gewerblicher Nutzung im Landkreis Helmstedt
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, 2024

Zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs bestehen verschiedene methodische Herangehensweisen. Für das Gewerbeflächenkonzept wurde das methodisch bewährte GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) herangezogen. Dies ist ein etablierter und vielfach genutzter, empirisch gestützter Modellansatz zur nachfrageorientierten Ermittlung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs. Das Modell wurde 1981 am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) an der Universität Dortmund erstmals veröffentlicht und in den folgenden Jahren weiterentwickelt.¹⁵ Es kommt heute in nahezu allen Gewerbeflächenkonzepten von Kommunen und Regionen in Deutschland zum Einsatz und hält auf Basis empirisch gesicherter Grundlagen und standortspezifischer Anpassungen grundsätzlich gerichtlichen Verfahren stand.

Im Grundsatz liegt dem GIFPRO-Modell die Berechnung des Flächenbedarfs über die Beschäftigten bzw. die Erwerbstätigen in gewerbeflächenrelevanten Branchen zugrunde. Zur Anwendung kommen dabei empirisch belegte Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten. Generell bestehen für die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen unterschiedliche Anlässe. So können Bestandsunternehmen aus dem Landkreis Helmstedt durch Erweiterung sowie Verlagerung (bspw. bei Umstrukturierungen oder Fusionen) einer Betriebsstätte neue oder weitere Flächen benötigen. Diese Flächennachfrage wird als Endogener Bedarf bezeichnet. Neben Bedarfen und Nachfragen von bestehenden Unternehmen innerhalb der Region werden Flächen auch von neuen Unternehmen (u. a. Gründungen, Start-ups) sowie Betrieben, die sich von außerhalb neu

¹⁵ vgl. u.a. M. Bauer und H.W. Bonny 1987, 2001

ansiedeln bzw. verlagern, benötigt. Diese Flächennachfrage wird als Exogener Bedarf bezeichnet. Für beide Bedarfstypen wurden Quoten empirisch ermittelt. Diese Quoten geben Aufschluss über die Wahrscheinlichkeit, mit der zusätzliche Beschäftigte durch Ansiedlung oder Verlagerung/Erweiterung von Unternehmen hinzukommen. Die zusätzlichen Flächenbedarfe werden ermittelt, indem die zusätzlichen Beschäftigten mit einer für die Branche spezifischen Flächenkennziffer multipliziert werden. Die Flächenkennziffer gibt dabei die benötigte Fläche je Beschäftigten an. Von dem zusätzlichen Flächenbedarf werden in einem letzten Schritt die durch Verlagerung freiwerdenden und wieder nutzbaren Flächen über eine Wiedernutzungsquote abgezogen. Im Ergebnis erhält man den zusätzlichen Flächenbedarf pro Jahr.

Für die spezifische GIFPRO-Modellierung für den Landkreis Helmstedt wurden für die jeweiligen Branchen empirische Flächenkennziffern aus den Erwerbstätigen- und Flächendaten bis zum Status-Quo sowie aus der Literatur und vergleichbaren Studien abgeleitet. In der Literatur zeigen sich dabei zum Teil große Spannweiten der Flächenkennziffern. Zugleich wird darauf verwiesen, dass keine Konvergenz zu *einer* richtigen Kennziffer besteht. Für flächenintensive Branchen wie das verarbeitende Gewerbe oder Großhandel und Logistik finden sich bspw. Flächenkennziffern zwischen 150 und 250 m² pro Beschäftigten bzw. zwischen 250 und 300 m² pro Beschäftigten.¹⁶ Um möglichst regionsspezifische Flächenkennziffern zu erhalten, wurde deshalb auf die statistischen Flächendaten (ALKIS) und die Beschäftigungsstruktur aus dem Jahr 2022 zurückgegriffen und anhand dieser Informationen unterschiedliche Flächenkennziffern näherungsweise bestimmt. Informationen aus Sekundärstudien dienten zur Validierung der Daten. Im Ergebnis zeigen sich für die nachfolgenden flächenrelevanten Branchen regionsspezifische Flächenkennziffern:

- ≡ Verarbeitendes Gewerbe: 300 (m² je Beschäftigten)
- ≡ Baugewerbe: 150 (m² je Beschäftigten)
- ≡ Großhandel und Logistik: 300 (m² je Beschäftigten)
- ≡ Kfz-/Einzelhandel und Gastgewerbe: 200 (m² je Beschäftigten)
- ≡ Dienstleistungsbereiche: 100 (m² je Beschäftigten)

Die weiteren Annahmen entsprechen dem GIFPRO-Standardmodell:

- ≡ Ansiedlungsquote: 0,15 je 100 Erwerbstätige
- ≡ Verlagerungsquote: 0,7 je 100 Erwerbstätige
- ≡ Wiedernutzungsquote: 25 %

Die jährlichen gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten differenziert nach Wirtschaftssektoren ergeben sich aus der Erwerbstätigenprognose (vgl. Kapitel Erwerbstätigenprognose). So wird sichergestellt, dass die jährliche zusätzliche Flächennachfrage dynamisch mit der Erwerbstätigenentwicklung je Sektor interagiert. Als Basisjahr dient das Jahr 2022. Auf einen Bruttozuschlag für beispielsweise Gemein- und Verkehrsflächen, der mit bis zu 33 Prozent auf die Nettoflächen zu veranschlagen ist, wird in der Berechnung verzichtet. Nachfolgend ist daher immer der zusätzliche Flächenbedarf an Nettoflächen dargestellt.

¹⁶ Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen (2012): Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen; Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020 – Anlage 7. Stadtentwicklungsausschuss am 08.11.2016: GIFPRO Bedarfsprognose für die Stadt Bielefeld bis zum Jahr 2035.

Mit dem spezifisch auf den Landkreis Helmstedt kalibrierten GIFPRO-Modell wurde ein **Referenzszenario** berechnet. Zudem wurden zwei weitere Szenarien entwickelt und berechnet, um flächenwirksame Trends und mögliche zukünftige Entwicklungen abzubilden:

≡ **Flächensparszenario:**

Um flächenwirksame Trends abzubilden, wurde ein zusätzliches Szenario mit einer sinkenden Flächenkennziffer berechnet. Eine sinkende Flächenkennziffer bildet Trends wie beispielsweise eine höhere Verdichtung von Arbeitsplätzen oder den Trend des Flächensparens ab. Die spezifischen Flächenkennziffern der Branchen sinken in diesem Szenario ab dem Basisjahr 2022 um jährlich 1 Prozent. So beträgt bspw. die Flächenkennziffer des verarbeitenden Gewerbes im Jahr 2022 noch 300 m² je Beschäftigten und sinkt bis zum Jahr 2045 auf rechnerisch 238,1 m² je Beschäftigten. Diese Entwicklungen werden auch für die anderen dargestellten Wirtschaftssektoren unterstellt.

≡ **Ansiedlungsszenario:**

Das Szenario geht von der Annahme einer erhöhten Nachfrage von außerhalb des Landkreis Helmstedt aus. Grundlage dafür sind mögliche „Überschwappeneffekte“ aus benachbarten Regionen sowie den Aufbau neuer Branchen oder die Transformation bestehender Branchen. Insbesondere die benachbarten Regionen Braunschweig/Wolfsburg haben in den letzten Jahren eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung erlebt. Diese positive Entwicklung führte zu einer zunehmenden Sättigung der verfügbaren Gewerbeflächen. Durch den Aufbau innovativer Technologiebranchen und die Transformation traditioneller Industrien hin zu zukunftsorientierten Sektoren entstand ein verstärktes Wachstum. Auch die geplante Ansiedlung der Halbleiter- und Chipindustrie mit einem amerikanischen Großkonzern in Magdeburg kann diesen Trend verstärken. Die direkte Nähe zu den Wirtschaftszentren können den Landkreis Helmstedt zu einem attraktiven Standort für Unternehmen machen, die von Synergien und der räumlichen Nähe profitieren möchten. Für die erfolgreiche Ansiedlung bedarf es jedoch einer gezielten Ansiedlungsstrategie des Landkreises inkl. geeigneter Flächenangebote sowie dem klaren wirtschaftspolitischen Willen. Um diese Effekte und das Potenzial von weiteren Ansiedlungen von außerhalb des Landkreises abzubilden, werden im Modell die Ansiedlungsquoten der Branchen gegenüber dem empirischen Standardwert verdoppelt. Die Ansiedlungsquote wird von 0,15 je 100 Erwerbstätige auf 0,3 je 100 Erwerbstätige erhöht. Das Szenario simuliert damit einen wirtschaftspolitischen Willen des Landkreises weitere Ansiedlungen von außerhalb zu generieren, deckt damit aber keine einmaligen sehr großflächigen Sonderfälle, wie sie derzeit beispielsweise in der Region Magdeburg beobachtet werden können, ab.

Nach spezifischer Kalibrierung des Modells ergeben sich für den Landkreis Helmstedt bis zum Jahr 2045 für die drei Szenarien eine zusätzliche Nettonachfrage nach Industrie- und Gewerbefläche von **62 bis 84 Hektar** (vgl. Abbildung 39).

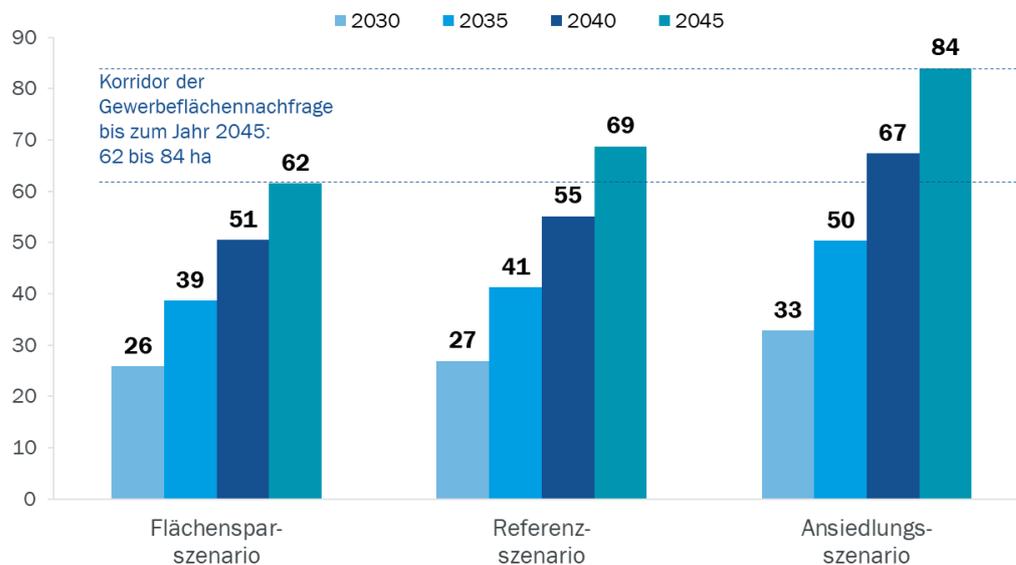


Abbildung 39: Industrie- und Gewerbeflächennachfrage im Landkreis Helmstedt bis 2045 (Nettofläche in Hektar)
Quelle: Prognos AG 2024, auf Basis von Daten des REGINA- und GIFPRO-Modells.

Aufgeschlüsselt nach Zeithorizonten ergibt sich **ein Korridor an zusätzlichem Flächenbedarf (netto)**:

- ≡ bis 2030: 26 bis 33 Hektar
- ≡ bis 2035: 39 bis 50 Hektar
- ≡ bis 2040: 51 bis 67 Hektar
- ≡ bis 2045: 62 bis 84 Hektar

Über den gesamten Zeitraum von 2022 bis 2045 betrachtet entspricht dies einer durchschnittlichen **jährlichen Nachfrage von rund 2,6 bis 3,5 Hektar pro Jahr**. Aufgrund der sinkenden Erwerbstätigenzahlen (vgl. Kap. 3.1) nimmt analog hierzu auch der zusätzliche jährliche Flächenbedarf über den Zeitverlauf ab. In der Dekade 2026 bis 2035 liegt er je nach Szenario bei 2,7 bis 3,6 Hektar pro Jahr, wohingegen der jährliche Zusatzbedarf in der Dekade 2036 bis 2045 bei 2,3 bis 3,4 Hektar pro Jahr liegt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die für die Zukunft ermittelte jährliche Flächennachfrage mit 2,6 bis 3,5 Hektar etwas unterhalb der beobachteten Werten des Zeitraums 2017 bis 2022 liegt. Für den Zeitraum wurden Vermarktungserfolge von 3,1 bzw. 4,8 Hektar pro Jahr ermittelt. Grundsätzlich gilt anzumerken, dass einmalige externe großflächige Ansiedlungen¹⁷ nicht im Modell berücksichtigt werden können und mit fortschreitender Jahresanzahl – wie allen Prognosen immanent – die Ergebnisse vom jährlichen Durchschnittswert abweichen können.

¹⁷ Beispiel: Intel in Magdeburg oder Tesla in Grünheide/Mark

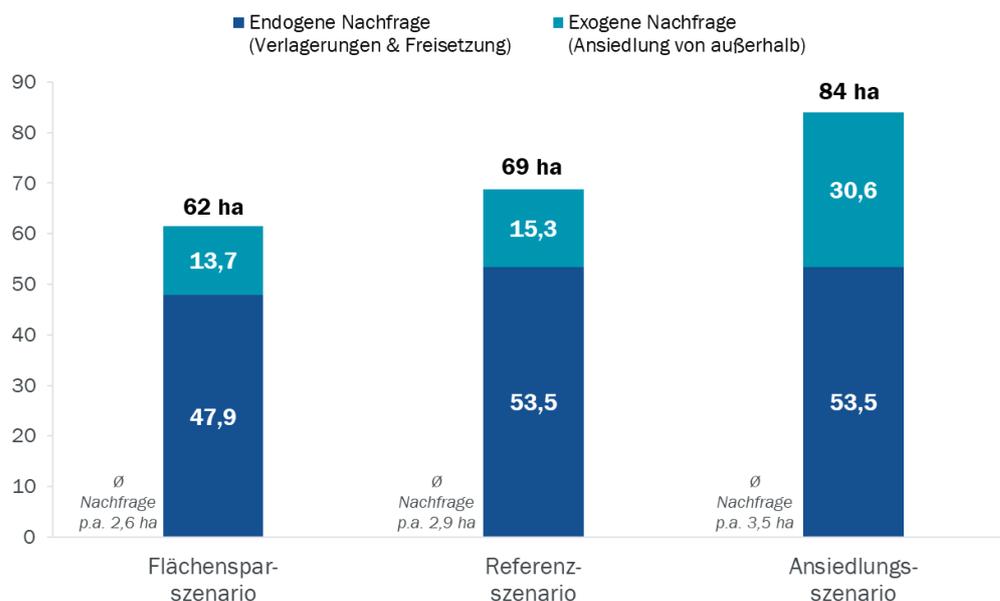


Abbildung 40: Industrie- und Gewerbeflächennachfrage im Landkreis Helmstedt bis 2045 (Nettofläche in Hektar)
 Quelle: Prognos AG 2024, auf Basis von Daten des REGINA- und GIFPRO-Modells.

Abbildung 40 zeigt die Ergebnisse der Szenarien bis zum Jahr 2045 aufgeschlüsselt in den endogenen Bedarf durch die Verlagerung und Freisetzung bereits ansässiger Unternehmen im Landkreis Helmstedt sowie die zusätzlich nachgefragten Flächen durch Ansiedelungen von außerhalb des Landkreises Helmstedt. Der Vergleich der Szenarien verdeutlicht, dass die Nachfrageunterschiede beim Szenario Flächensparen ggü. dem Referenzszenario gering ausfallen. Zudem zeigt sich, was durch eine gezielte Ansiedlungsstrategie möglich ist und dass eine bedeutend höhere Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen nur durch die Attrahierung von Unternehmen außerhalb des Landkreises Helmstedt erreicht werden kann (Ansiedlungsszenario).

Zwischenfazit

Bei Gegenüberstellung des in Abbildung 40 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.

6 Handlungsempfehlungen

Auf Basis der aktualisierten Bilanzierung der Bestands- und Potenzialflächen, der sozioökonomischen Bedingungen sowie Potenzialanalyse in Form von drei Szenarien sollen die nachfolgenden Handlungsempfehlungen eine Arbeitsgrundlage für den Landkreis und den acht Kommunen darstellen, die die diversen Strukturen vor Ort berücksichtigen. Der Landkreis Helmstedt steht im Transformationsprozess aufgrund des Ausstiegs aus der Braunkohle und muss sich im Wettbewerb mit anderen Wirtschaftsstandorten behaupten.

Für die Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Helmstedt werden folgende übergeordneten Ziele formuliert:

- ≡ Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebots für die Sicherung und behutsame Erweiterung bestehender Unternehmen
- ≡ Bereithaltung von Flächenangeboten für Neuansiedlungen von Unternehmen an geeigneten und verkehrsgünstigen Standorten unter dem Gesichtspunkt einer zeitgemäßen technischen und digitalen Infrastruktur (Netzausbau)
- ≡ Entwicklung und Bereithaltung von einem Flächenangebot für Großansiedlungen (> 20 ha) an besonders geeigneten Standorten mit dem Ziel der Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur
- ≡ Prüfung der Möglichkeiten der Nachnutzung von (gewerblichen) Brachflächen
- ≡ Branchenbezogene Profilierung von Standorten und Standortverbänden im Landkreis Helmstedt
- ≡ Entwicklung einer abgestimmten Aufgabenteilung zwischen den Kommunen im Landkreis Helmstedt hinsichtlich gewerblicher Funktionen
- ≡ Gemeinsame Vermarktung vorhandener Flächenpotenziale

Dies funktioniert nur in der Zusammenarbeit aller acht Kommunen, die sich als Wirtschaftsstandort Landkreis Helmstedt verstehen und gemeinsam agieren und sich vermarkten. Mit der Wirtschaftsregion Helmstedt GmbH gibt es seit 2021 eine Gesellschaft vor Ort, die die Belange aller acht Kommunen bündelt und den Landkreis als Wirtschaftsstandort nach außen hin sichtbar macht. Diesen Weg heißt es weiter auszugestalten. Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen in Form von Maßnahmen wurden räumlich unterteilt in:

- ≡ Empfehlungen für die gemeinsame Flächenentwicklung im Landkreis Helmstedt
- ≡ Empfehlungen für die Kommunen
- ≡ Empfehlungen für Einzelflächen

Innerhalb dieser räumlichen Unterscheidung wurden die Maßnahmen jeweils thematisch gebündelt. Da es sich um eine Neuauflage handelt, wird zu Beginn – sofern möglich – jeweils Rückbezug auf die im bestehenden Gewerbeflächenkonzept von 2020 verankerten Ziele und Handlungsempfehlungen genommen (hellgrauer Text).

6.1 Empfehlungen für die gemeinsame Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Helmstedt

Bestandspflege und -sicherung	
Beschreibung	
Empfehlungen aus dem GEK 2020	<p><i>Das Thema der Bestandspflege in Form einer Bestandssicherung bzw. einer Bestandspflege wurde dem Landkreis bereits durch das aktuelle Gewerbeflächenkonzept mit auf den Weg gegeben. Zu den Handlungsempfehlungen gehörte, dass das Fördermittelmanagement durch eine Beratung zu verfügbaren Förderprogrammen verbessert wird. Auch die Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft sollte durch den Aufbau einer Start-up-Kultur verstärkt werden. (vgl. Handlungsempfehlungen aus dem Gewerbeflächenkonzept 2020, S 113)</i></p>
Neuaufstellung 2024	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Den Handlungsempfehlungen des Gewerbeflächenkonzeptes aus dem Jahr 2020 folgend wird das lokale Gewerbeflächenangebot zukünftig nicht nur mit lokaler Gewerbeflächennachfrage verknüpft, sondern es werden darüber hinaus Bedarfsflächen für exogene Potenziale entwickelt, da diese von elementarer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung dieser Region sein können. ≡ Das Gewerbeflächenmanagement soll der Unterstützung einer erfolgreichen Ansiedlungspolitik dienen und umfasst u.a. neben der Bestandspflege durch die Bereitstellung eines digitalen Flächenmonitorings auch die Beratung der kommunalen Planungsebenen bei deren Gewerbeflächenentwicklung. ≡ Eine besondere Bedeutung im Sinne der Bestandspflege kommt der Unterstützung der wichtigen strukturprägenden Unternehmen im Landkreis zu, die selbst als Standortfaktor und Anker für mögliche Zulieferbetriebe dienen und aus diesen Gründen vor Ort gehalten werden müssen. ≡ Mit der Aufnahme des Geschäftsbetriebes der WRH am 01.01.2021 verfügt der Landkreis mit seinen Kommunen über eine zentrale Wirtschaftsförderung, die sich u.a. für die Strukturförderung des Reviers, der Tourismusförderung und der Entwicklung des Gewerbeflächenbestandes einsetzt. Die Ziele und Aktivitäten richten sich auch auf den (über)-regionalen Ausbau von Wirtschaftskontakten bis hin zum Betrieb eines Gründungs- und Unternehmenszentrums als Triebfeder für Innovationen. ≡ Die Netzwerkerweiterungen, z.B. auf den verschiedenen wirtschaftlichen und administrativen Ebenen, sind genauso bedeutsam wie die Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit. Dabei sind Fördermittelmanagement und Beratungsnetzwerke wichtige Schlüssel zum Erfolg und werden durch die WRH in Kooperation mit Akteuren der Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft gestärkt.

Ziele
<ul style="list-style-type: none">≡ durch ein erfolgreiches Gewerbeflächenmanagement Wertschöpfung für die Region generieren≡ Unterstützung bei der Beschleunigung von Entscheidungs- und Planungsprozessen für wichtige Investitionsentscheidungen von Unternehmen≡ Erarbeitung von Potenzialflächenanalysen unter Beachtung von sogenannter Brownfields (Brachflächen)≡ Gewerbeflächenmarketing für die Nutzung vorhandener gewerblicher Bausubstanzen≡ Erhalt insbesondere strukturbedeutsamer Unternehmen≡ Fördermittelberatung
Verantwortlichkeit
<ul style="list-style-type: none">≡ WRH (in Kooperation mit den Städten und Gemeinden bzw. dem Planungsverband Buschhaus und dem Planungsverband Lappwaldsee)≡ Städte/Kommunen aufgrund ihrer kommunalen Planungshoheit≡ Landkreis Helmstedt

Gewerbeflächenmanagement	
Beschreibung	
Empfehlungen aus dem GEK 2020	<ul style="list-style-type: none"> ≡ <i>Bereits das gegenwärtige Gewerbeflächenkonzept hat den Aufbau eines einheitlichen Gewerbeflächenmanagements mit Zielbranchenermittlung auf die Agenda gesetzt. Kombiniert werden soll dies mit dem Aufbau eines digitalen Flächenmonitorings. Dabei geht es auch darum, die Standortfindung landkreisweit an einer zentralen Stelle zu bündeln. (GEK S. 112)</i>
Neuaufstellung 2024	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Aus der Sicht einzelner Kommunen kann die gemeinsame Vermarktung mit Hilfe eines einheitlichen Gewerbeflächenmanagements eine größere Schlagkraft erzielen und den Standort langfristig stärken. Zugleich sind sich die Kommunen der Bedeutung des Flächenmanagements für die gewerbliche Entwicklung durch ihre kommunale Bauleitplanung bewusst und kooperieren bei Änderungen mit dem Gewerbeflächenmanagement der WRH. ≡ Mit der konsequenten und flächendeckenden Nutzung des aus öffentlichen Mitteln betriebenen Portals komsis möchte die WRH für den Landkreis eine künftige geordnete Bestandsaufnahme aller rechtskräftigen Bebauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete vorhalten. Die Datenpflege und den Betrieb des Portals übernimmt die WRH auf deren Homepage. Über das Portal sind vermarktungsfähige Flächen sichtbar und mit zahlreichen Informationen durch die plangebende Kommune untersetzt. Dadurch wird eine zielgruppenspezifische Ansprache von Projektentwicklern und Gewerbebetrieben, eine proaktive Kontaktaufnahme oder die Identifizierung von Handlungsbedarfen zur Attraktivierung auch dauerhaft leerstehender Flächen möglich. Bedarfsweise können hier Schulungen für den Umgang mit dem System angeboten werden, damit Kommunen ihre Seiten eigenständig aufbereiten können. ≡ Die ebenfalls laufende Teilnahme an einem Pilotprojekt zur KI-gestützten Ermittlung ungenutzter Brownfield-Flächen unterstreicht die Innovationsfreudigkeit innerhalb des Landkreises. Auch hier agiert die WRH federführend und stellvertretend für den Landkreis und liefert Begründungen zur Notwendigkeit weiterer Beplanung von sogenannten Greenfields.
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Gezielte Vermarktung durch zentrale, einheitliche Flächenübersicht für den gesamten Landkreis ≡ Bessere Vereinbarung von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage ≡ Reduzierung von Leerständen durch die Möglichkeit der Werbung auf Portalen ≡ Stärkung der Auffindbarkeit und Transparenz des Flächenbestands und -angebot ≡ Fortlaufende Beobachtung und ggf. Erprobung innovativer Ansätze (z.B. durch weitere Pilotprojekte) ≡ Netzwerkarbeit durch Stärkung der öffentlichen Wahrnehmung der Wirtschaftsregion ≡ Einheitlicher Ansprechpartner und Vertretung des Landkreises, z.B. in Investorengesprächen und bei Messebesuchen 	

Verantwortlichkeit
<ul style="list-style-type: none">≡ WRH: Gewerbeflächenmonitoring über Standortportal komsis, Datenpflege und -abfrage, Marketing≡ Städte /Kommunen: regelmäßiger Fachaustausch sowie Zuarbeit und Pflege ihrer Gewerbeflächendaten
Aufwand
<ul style="list-style-type: none">≡ Lizenzgebühr für die komsis-Nutzung

Flächenentwicklung / Flächenangebot für Neuansiedlungen verbessern	
Beschreibung	
Empfehlungen aus dem GEK 2020	<p>Im aktuellen Gewerbeflächenkonzept wurde ein Kriterienkatalog gefordert, der für die zielgruppenspezifische Vermarktung einzelner Flächen oder Lagen angewendet werden sollte. Weiterhin wurde der inzwischen selbstverständliche Breitbandausbau sowohl für Bestands- und Revitalisierungsflächen als auch für den Neubau als wesentliche Voraussetzung für eine zukunftsfähige Infrastrukturausstattung gesehen. An strategisch besonders bedeutsamen Standorten wurden Gebietsmanager*innen vorgeschlagen, welche die Ansiedlung und den gewerblichen Betrieb steuern und als Ansprechpersonen fungieren (GEK, S. 111f.).</p>
Neuaufstellung 2024	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Mit der Wirtschaftsregion Helmstedt GmbH (WRH) existiert inzwischen eine zentrale Schaltstelle, die das Gewerbeflächenmanagement und auch die Schritte zur Aktivierung neuer Potenziale in die Hand nehmen kann. Das Gebietsmanagement von Schlüsselstandorten mit direkten Auswirkungen auf planungsrechtliche Fragestellungen setzt dabei das Mandat der jeweiligen Kommune bzw. des Planungsverbandes voraus. Eine enge Kooperation zwischen WRH und Kommunen ist hier zielführend und wird bereits umgesetzt. ≡ Über eine neu zu schaffende Stelle könnte die WRH die Kommunen bei der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen inkl. aller notwendigen Grundlagenermittlungen für wesentlichen Potenzialflächen unterstützen und sie dadurch entlasten. Durch eine solche Bündelung laufender gewerblicher Planverfahren wird der Überblick über aktuell und künftig verfügbare Flächen nochmals verbessert und Synergien zwischen Verfahren können besser genutzt werden. ≡ Für künftige Entwicklungen stehen zwei Themen im Mittelpunkt: Einerseits ist insbesondere bei Neuentwicklungen eine flächen- und klimaschonende Bauweise zu verfolgen. Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen wird immer herausfordernder, weshalb die zur Verfügung stehenden Flächen möglichst effizient genutzt werden müssen. Mit Unterstützung der WRH definieren die Kommunen über das Planungsrecht die genauen Ausführungsbestimmungen. Hier kann durch die Entwicklung eines Leitfadens bzw. einer Arbeitshilfe mit Positivbeispielen konzeptionell unterstützt werden. ≡ Weiterhin ist ein Branchenmix anzustreben, der die Bedeutung von Zukunftsbranchen angemessen berücksichtigt und langfristig weitere Entwicklungen ermöglicht. Neuentwicklungen von Gewerbeflächen erfolgen unter Beachtung der Vorgaben durch die Regionalentwicklung mit ganzheitlichen und nachhaltigen Leitlinien.
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Zusammenführende Entwicklungsunterstützung und Entlastung der Kommunen ≡ Verbesserte Steuerung der Ansiedlung in den Gewerbegebieten ≡ Interkommunale Entwicklung von Gewerbegebieten ≡ Diversifizierung der Branchenstruktur in Richtung zukunftsfähiger Wirtschaftszweige ≡ Forcierung flächensparender, nachhaltiger und innovativer Ansätze in den Gebieten 	

≡ Engere Zusammenarbeit mit BS und WOB Austausch bei Anfragen
≡ Erarbeitung von Arbeitshilfen oder Ansiedlungskriterien für ein besseres Standortmarketing
Verantwortlichkeit
≡ WRH, Städte/Kommunen in enger Abstimmung und mit Unterstützung des Landkreises

Netzwerkarbeit innerhalb und außerhalb der Landkreisgrenzen	
Beschreibung	
Empfehlungen aus dem GEK 2020	<p>Das Gewerbeflächenkonzept von 2020 rät, die interkommunale Zusammenarbeit mit den umliegenden Städten und Landkreisen zu intensivieren und damit Synergieeffekte nutzbar zu machen. Die Netzwerkarbeit soll sich auch auf die übergeordneten Planungsebenen (Regionalplanung, Landesplanung) erstrecken. Unter dem Fokus des regionalen Investitionskonzeptes für das ehemalige Revier soll eine gemeinsame Kreisentwicklung regionalen Disparitäten entgegenwirken. Angesichts des Strukturwandels wurde die Gründung und der Ausbau von Cluster-Initiativen vorgeschlagen (GEK S. 112f.).</p> <p>Die dauerhafte Etablierung von Netzwerkstrukturen innerhalb des Landkreises wurde im bisherigen Gewerbeflächenkonzept nicht als explizite Handlungsempfehlung ausgegeben.</p>
Neuaufstellung 2024	<p>Die Kommunen machten während des Erarbeitungsprozesses zu diesem Konzept deutlich, dass sie sich einen regelmäßigeren und organisierten Austausch zur gewerblichen Entwicklung wünschen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Es braucht eine dauerhafte landesweite Positionierung des Wirtschaftsstandortes Landkreis Helmstedt, um die Entwicklungschancen von Einzelstandorten zu verbessern. Auch der in Teilen bereits praktizierte Austausch mit den zuständigen Ministerien im benachbarten Sachsen-Anhalt ist zu pflegen und zu verstetigen – nicht zuletzt aufgrund der mit der großen Software-Ansiedlung bei Magdeburg verbundenen Erwartung positiver wirtschaftlicher Effekte. Dafür ist künftig auch eine stärkere interkommunale Kooperation innerhalb des Kreises und über die Landkreisgrenzen hinweg erforderlich, um geeignete Flächenpotenziale in ausreichender Größe zu identifizieren und vorzubereiten (wie aktuell die Machbarkeitsstudie zur Flächenentwicklung am Autobahnkreuz A2/A39). ≡ In dem Aufstellungsprozess für das Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Helmstedt hat die WRH auf dem Gebiet Tourismus & Wirtschaft in den jeweiligen Workshops bereits Impulse gegeben und wird sich bei der Umsetzung weiterhin einbringen. ≡ Zentrale Vernetzungsveranstaltungen, wie sie von der WRH bereits durchgeführt werden, sollten beibehalten und bei relevanten regionalen und überregionalen Akteuren beworben werden.
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Akteursübergreifender fachlicher Austausch ≡ Informelle Kommunikationswege stärken ≡ Vertrauen zwischen den Akteuren steigern ≡ Frühzeitiger und transparenter Austausch zwischen WRH und Landkreisbehörden (z.B. Naturschutz, Denkmalschutz, Wasser) ≡ Etablierung Arbeitskreis BAB 2 entlang der Autobahn (H, PE, BS, HE, SAW, BK) zur Unterstützung gewerblicher Neuansiedlungen/Planungen 	
Verantwortlichkeit	
<ul style="list-style-type: none"> ≡ WRH 	

Sichtbarkeit nach außen herstellen
Beschreibung
<ul style="list-style-type: none">≡ Berufliche Vernetzungsplattformen (digitale wie beispielsweise LinkedIn oder Präsenzformate wie die Expo Real, Tag der Regionen u. ä.), sollten weiterhin aktiv genutzt werden, um die Sichtbarkeit und damit auch die Attraktivität der Wirtschaftsregion Helmstedt zu steigern. Damit verbunden ist auch die Repräsentation des Kreises in Veranstaltungen oder auf Messen zu relevanten Themen.≡ Zudem kann künftig ein regelmäßig erscheinender Newsletter die neuesten Entwicklungen im Landkreis Helmstedt zusammenfassen und zielgruppengerecht für Kommunen, Unternehmen und sonstige Partner aus dem Landkreis oder der Umgebung aufbereiten.
Ziele
<ul style="list-style-type: none">≡ Stärkung der Vermarktung und Sichtbarkeit≡ Sicherstellung des Informationsflusses aus dem Landkreis in die Kommunen und zwischen den Kommunen≡ Abgestimmter Außenauftritt als Landkreis
Verantwortlichkeit
<ul style="list-style-type: none">≡ WRH

Ausbildungs-/Berufsorientierung verbessern
Beschreibung
<ul style="list-style-type: none">≡ Der Landkreis Helmstedt fungiert als beliebter Wohnstandort im Umfeld dreier wirtschaftlicher Zentren, was die hohe Auspendlerquote zeigt. Einzig der Stadt Helmstedt gelingt es derzeit, mehr Personen aus der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen anzuziehen als von dort abwandern. Somit bietet sich hier ein Potenzial, den Fachkräftengap durch die Nutzung des endogenen Potenzials anzugleichen.≡ Mit dem Projekt „BOHE M E“ wird Berufsorientierung bereits als wichtiger Bestandteil der wirtschaftlichen Entwicklung verstanden. Ein Verbund aus dem Landkreis Helmstedt, der Agentur für Arbeit, der Allianz für die Region, der Sport Thieme GmbH, der Volksbank eG sowie den allgemeinbildenden Schulen des Kreises führten dazu etwa im September 2023 eine Messe mit über 1.000 Besucher*innen durch.≡ Aus Sicht des Landkreises sind weitere Partner (z.B. WRH, IHK, Berufsbildende Schulen) in das Projekt zu integrieren
Ziele
<ul style="list-style-type: none">≡ Aktiv dem Fachkräftemangel entgegenwirken≡ Personen aus der Region und/oder mit Bindung zum Landkreis Helmstedt in der Region halten und Hervorheben der Region für eine attraktive Arbeitskräftewerbung
Verantwortlichkeit
<ul style="list-style-type: none">≡ Landkreis und sonstige Partner des BOHE M E-Projekts≡ Weiterführende Schulen, Berufsschulen≡ Betriebe

6.2 Empfehlungen für die Kommunen

Die Entwicklungsachse A2 soll weiterhin als Zentrum der wirtschaftlichen Entwicklung dienen. Das südliche Kreisgebiet, die Bereiche des ehemaligen Braunkohlereviers sowie das Umfeld von Schienenwegen eignen sich dagegen gut für die Erzeugung erneuerbarer Energien und womöglich für eine Erprobung neuer Konzepte mit diesem Schwerpunkt. So kann die Ausrichtung der Gewerbegebiete auf die Nutzung erneuerbarer Energien die Energiekosten der Unternehmen langfristig senken.

Aus Sicht der Kommunen sollte die Rolle der WRH darin bestehen, sich um die Gewerbeflächen zu kümmern und Nachfrage und Angebot landkreisweit passend zuzuordnen. Sie übernimmt eine Bündelungsfunktion und entlastet dadurch die Kommunen in Zeiten des Fachkräftemangels. Die Zuständigkeit für Fragen der Bauleitplanung liegt aufgrund der kommunalen Planungshoheit bei den Kommunen. Die Nähe zu Unternehmen soll dabei in Form von Veranstaltungen oder anderen Gesprächsformaten aufrechterhalten werden. Der Landkreis sollte bezüglich seiner wirtschaftlichen Entwicklung als gemeinsamer Raum mit räumlich verteilten unterschiedlichen Lagequalitäten gesehen werden. Daher sollen die Kommunen innerhalb dieses Gefüges verschiedene Rollen einnehmen, welche die Eckpunkte ihrer Wirtschaftsförderungsaktivitäten definieren. Die WRH unterstützt bei notwendigen vorbereitenden Studien zur Bauleitplanung und betreibt Fördermittelakquise.

Wie im vorhandenen Konzept von 2020 hergeleitet, stellt die Verknüpfung des lokalen Gewerbeflächenangebots mit der entsprechenden Nachfrage und die Nutzung endogener Potenziale (GEK S. 112) durch die Verwendung des komsis-Instruments ein fortlaufendes Aufgabenfeld für alle Kommunen dar.

Die Aufgaben der einzelnen Kommunen lassen sich aus ihrer Lage und ihren Rahmenbedingungen ableiten und kategorisieren:

- ≡ Gruppe 1 – Vorwiegend Flächenentwicklung in Randlagen mit regionalem Kooperationsbedarf (SG Grasleben, EG Lehre, Stadt Königslutter am Elm)
- ≡ Gruppe 2 – Vorwiegend autarke Entwicklungsräume mit interkommunaler Zusammenarbeit (Städte Helmstedt, Schöningen, SG Nord-Elm, PV Buschhaus)
- ≡ Gruppe 3 – Bestandsentwicklung und –schutz auf lokaler Ebene (Stadt Schöningen, SG Velpke)
- ≡ Gruppe 4 – Keine weitere gewerbliche Neuentwicklung / Eigenentwicklung mit Fokus Erneuerbare Energie (SG Heeseberg)

Gruppe 1:

In die erste Gruppe fallen Kommunen, deren maßgebliche Flächenpotenziale am Randbereich der eigenen Gemarkung liegen und deren endogene Nachfragestruktur voraussichtlich nicht ausreicht, um diese Flächenpotenziale vollständig zu füllen. In der Folge ist bei diesen Kommunen entweder unmittelbar im Stadium der baulichen Flächenentwicklung oder im Prozess der Flächenvermarktung **eine enge Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen** empfehlenswert. In diesem Fall sollte über die regionalen oder überregionalen Gesprächskanäle und in enger Ko-

operation mit der WRH eine proaktive Ansiedlungsstrategie verfolgt werden. Die **Flächen in Autobahnnahe eignen sich besonders für Unternehmen aus den Bereichen der produktionsnahen Logistik, Automotive oder der sich in der Region Magdeburg ansiedelnden Halbleiterindustrie**. Daher ist es sinnvoll, große Potenziale im Umfeld von Autobahnanschlusstellen zusammenzuziehen und ihnen gegenüber kleineren Flächen in Siedlungsnähe mit einem Erfordernis von Ortsdurchfahrten Priorität einzuräumen. Insbesondere mit der Stadt Wolfsburg sollte der Austausch zur beidseitigen Entwicklung bzw. -vermarktung von Gewerbeflächen beibehalten oder intensiviert werden.

Gruppe 2:

Die zweite Gruppe wird von Körperschaften gebildet, die ihre verfügbaren Flächenpotenziale in **größerer Eigenständigkeit** entwickeln können, weil diese entweder in zentraleren Siedlungsbereichen gelegen sind oder die aufgrund ihrer strukturellen Ausgestaltung ohnehin von einem engen interkommunalen Austausch (in diesem Fall Planungsverband Buschhaus) geprägt sind. Die Gebietskörperschaften Helmstedt, Schöningen, Nord-Elm befinden sich im Bereich bzw. in der Nähe des ehemaligen Braunkohlereviers, welches künftig zu einer innovativen Energieregion mit Erholungsfunktion reifen soll. Die konkreten Potenzialflächen sind häufig von Altlasten, Zweckbindungen oder Nutzungsbeschränkungen gekennzeichnet, was eine Entwicklung langwierig macht. Hier sollten die **Entwicklung und Abstimmung von Nutzungskonzepten bzw. -ideen sowie eine interne Priorisierung von Flächenpotenzialen** zunächst im Vordergrund stehen. Der wohl wichtigste Baustein ist die Kontaktaufnahme zu und -pflege mit den Flächeneigentümer*innen, da sich die Flächen in privater Hand befinden. So können die jeweiligen Nutzungsabsichten für die Flächen ausgetauscht und nach Lösungen gesucht werden. Die zeitnahe Umwidmung von in der vorbereitenden Bauleitplanung als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereichen ohne entsprechende Entwicklungsperspektive – z.B. in landwirtschaftliche Nutzflächen – ist insbesondere vor dem Hintergrund möglicher künftiger Flächeninanspruchnahmen weiterhin geboten. Aktuell hemmt die fehlende Verkaufsbereitschaft des Eigentümers der Flächen des Industrie- und Gewerbegebiets Buschhaus jedoch die Entwicklung.

Gruppe 3:

Abseits der stark frequentierten Autobahninfrastruktur befinden sich mit der Stadt Schöningen, der Samtgemeinde Heeseberg und der Samtgemeinde Velpke drei Kommunen mit vollständig belegten Gewerbeflächen bzw. vergleichsweise geringen Flächenpotenzialen mit überwiegender **Eignung für die lokale Nachfrage**. Die Stadt Schöningen befindet sich hier in einer Doppelrolle, da sie zeitgleich bei der Entwicklung Buschhaus (Gruppe 2) involviert ist. In diesen Gebietskörperschaften sollte der **Gewerbebestand fortlaufend bestmöglich qualifiziert werden**. Durch aktive Hinweise auf Möglichkeiten zur Fördermitteleinwerbung für Sanierungsmaßnahmen können die Kommunen die infrastrukturelle und bauliche Weiterentwicklung der Bestandsgebiete unterstützen.

Die beiden Gebietskörperschaften Lehre und Velpke sind ebenfalls im Bereich erneuerbarer Energien tätig, fokussieren dies im Unterschied zur Samtgemeinde Heeseberg (Gruppe 4) aber nicht ausschließlich.

Gruppe 4:

In der Samtgemeinde Heeseberg ist künftig **keine weitere gewerbliche Entwicklung** in dafür ausgewiesenen Gebieten vorgesehen. Stattdessen sollten der gewerbliche Bestandsschutz gefördert und die **Potenziale für die Entwicklung und Erzeugung erneuerbarer Energien** genutzt werden. Die notwendigen Übertragungs- und Speicherkapazitäten sind ebenfalls mitzudenken. Daneben werden in einem Flächenkonzept für touristische Belange große Entwicklungschancen gesehen.

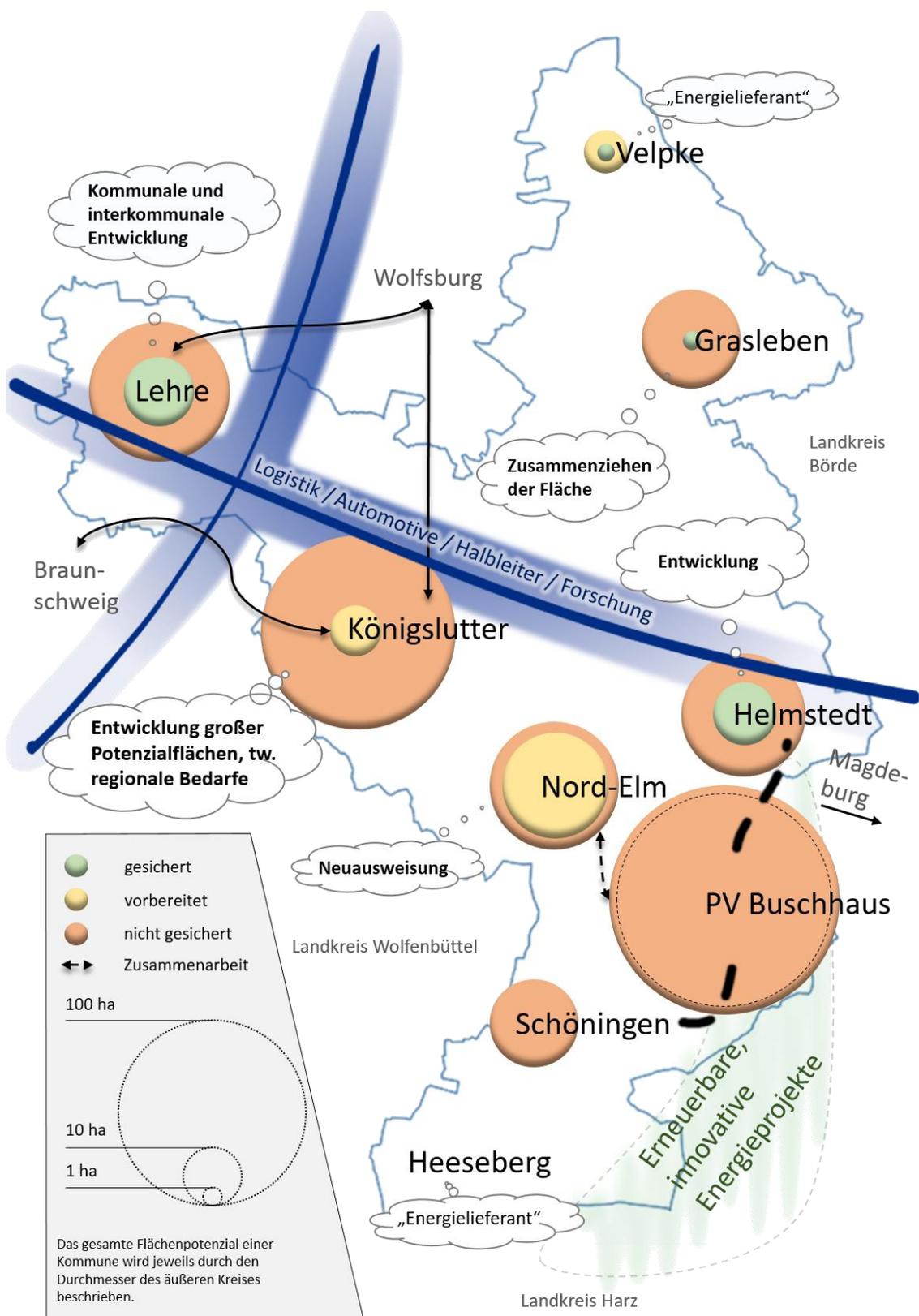


Abbildung 41: Schematische Visualisierung der Rollenverteilung in der Gewerbeentwicklung des Landkreises Helmstedt, Darstellung: complan Kommunalberatung

6.3 Empfehlungen für Einzelflächen

Der Landkreis verfügt über mehrere Entwicklungsflächen, welche aufgrund ihrer Größe, der Lage und den damit verbundenen Potenzialen die Wettbewerbssituation des Kreises insgesamt deutlich verbessern können. Diesen spezifischen Einzelflächen fällt somit eine Sonderrolle zu. Um die zielgerichtete Entwicklung des Wirtschaftsstandortes voranzutreiben, sollten auf den Flächen folgende Maßnahmen umgesetzt werden.

Buschhaus – umfangreiche Potenzialfläche, fehlender Zugriff, da privat

- ≡ Umwidmung B-Plan Kraftwerk
- ≡ Durchführung gemeinsamer Workshops mit allen Flächeneigentümern zur Identifizierung von Synergien (z.B. Methanolgewinnung, grüner Wasserstoff, Phosphorrückgewinnung aus Klärschlamm, regenerative Energien) (*bereits in Umsetzung*)
- ≡ Platzierung des Themas „Buschhaus“ auf Landesebene
- ≡ mögliche Eignung als Ausgleichsflächen im Süden
- ≡ ggf. Pilotprojekt für „Leichte gewerbliche Nutzung auf Böden geringer Tragfähigkeit“

A2/A39 - große Potenzialfläche mit überregionaler Anbindung und Vermarktungsmöglichkeit

- ≡ Vollendung der laufenden Machbarkeitsstudie zur gewerblichen Flächenentwicklung
- ≡ Im Falle einer wirtschaftlichen Machbarkeit: Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens und Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan inklusive einer Einleitung der hierfür notwendigen begleitenden Untersuchungen
- ≡ Etablierung eines Gebietsmanagements (mindestens) für die Dauer der Entwicklung bei der WRH, das Gebietsmanagement ist die allgemeine Ansprechperson für das Gebiet, sie steuert die Ansiedlung von Unternehmen, unterstützt bei bürokratischen Vorgängen, fördert Partnerschaften zwischen den Akteuren im Gebiet sowie in der Region, zeigt den Ansiedlungswilligen Akteuren Optionen im Sinne einer nachhaltigen Ansiedlung an, etabliert in Abstimmung mit den Akteuren vor Ort ggf. weitere Strukturen, die gewünscht werden
- ≡ Nachhaltige Entwicklung mit den Anforderungen an ein „Grünes Gewerbegebiet“ u.a. mit regenerativer Energieversorgung, vollständiger Regenwasserversickerung auf der Fläche, Installation von grüner Infrastruktur im Gebiet mit einer effizienten Flächennutzung durch einen sparsamen Umgang mit Boden.
- ≡ Eine gute verkehrliche Anbindung durch den ÖPNV– insbesondere mit umweltfreundlichen Verkehrsmittelangeboten wie der Neubau von Radschnellwegen und Schaffung von Anschlussstellen für bedarfsgerecht getakteten Busverkehr/Fahrradmitnahme

Barmke/Helmstedt – geplante interkommunale Bestandsentwicklung gewisser Größe, verkehrsgünstige Lage an der Autobahn

- ≡ Anfertigung eines Schreibens zur Begründung des Entwicklungsbedarfs unter Darlegung der im Vergleich zu den vorherigen gewerblichen Planungen nicht mehr berücksichtigten FNP-Bereiche in den zentralen Ortslagen

- ≡ Initiierung einer regelmäßigen gemeinsamen Abstimmungsrunde zwischen der SG Grasleben, der Stadt Helmstedt und der WRH zur Vorbereitung der Entwicklung, Federführung und Moderation erfolgt durch die WRH
- ≡ Prüfung der Möglichkeit eines Zwischenerwerbs der Fläche (z.B. durch NLG) und Weiterveräußerung an einen kooperationsbereiten Partner
- ≡ Ausschreibung und Vergabe eines Bodengutachtens mit dem Fokus auf deren Versickerungsfähigkeit
- ≡ gemeinsame Definition von Zielbranchen mit der Voraussetzung hoher Gewerbesteuern vor Ort und geringer Verkehrserzeugung in den benachbarten Ortslagen
- ≡ Einleitung der Bauleitplanung erst nach erfolgtem Grundstücksankauf

7 Verzeichnisse und Anlagen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte des Landkreises Helmstedt und seiner Städte und Gemeinden ...	7
Abbildung 2: Branchenportfolio des Landkreis Helmstedt 2012-2022	9
Abbildung 3: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.	15
Abbildung 4: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.	16
Abbildung 5: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Stadt Helmstedt.	17
Abbildung 6: Verteilung der Gewerbeflächen in der Stadt Helmstedt	18
Abbildung 7: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.	21
Abbildung 8: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.	22
Abbildung 9: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Stadt Königslutter am Elm.	23
Abbildung 10: Verteilung der Gewerbeflächen in der Stadt Königslutter am Elm	24
Abbildung 11: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.	27
Abbildung 12: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.	28
Abbildung 13: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Einheitsgemeinde Lehre.	29
Abbildung 14: Verteilung der Gewerbeflächen in der Einheitsgemeinde Lehre	30
Abbildung 15: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.	33
Abbildung 16: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.	34
Abbildung 17: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Samtgemeinde Grasleben.	35
Abbildung 18: Verteilung der Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Grasleben	36
Abbildung 19: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen	39

Abbildung 20: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.....	40
Abbildung 21: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Samtgemeinde Heeseberg.....	41
Abbildung 22: Verteilung der Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Heeseberg.....	42
Abbildung 23: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.....	44
Abbildung 24: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.....	45
Abbildung 25: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Samtgemeinde Nord-Elm.....	46
Abbildung 26: Verteilung der Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Nord-Elm.....	47
Abbildung 27: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.....	50
Abbildung 28: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.....	51
Abbildung 29: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Stadt Schöningen.....	52
Abbildung 30: Verteilung der Gewerbeflächen in der Stadt Schöningen.....	53
Abbildung 31: Demografische Entwicklung – Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle und Wanderungen nach Altersgruppen.....	56
Abbildung 32: Wirtschaft und Arbeitsmarkt I – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplatzdichte und Beschäftigte nach Sektoren.....	57
Abbildung 33: Wirtschaft und Arbeitsmarkt II – Branchenportfolio der Samtgemeinde Velpke.....	58
Abbildung 34: Verteilung der Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Velpke.....	59
Abbildung 35: Verteilung der Gewerbeflächen im Planungsverband Buschhaus.....	61
Abbildung 36: Übersichtskarte der betrachteten Gewerbeflächen.....	67
Abbildung 37: Erwerbstätigenprognose nach Branchen für den Landkreis Helmstedt bis zum Jahr 2045.....	69
Abbildung 38: Flächenumsätze von unbebauten Grundstücken gewerblicher Nutzung im Landkreis Helmstedt.....	70
Abbildung 39: Industrie- und Gewerbeflächennachfrage im Landkreis Helmstedt bis 2045 (Nettofläche in Hektar).....	73

Abbildung 40: Industrie- und Gewerbeflächennachfrage im Landkreis Helmstedt bis 2045 (Nettofläche in Hektar).....	74
Abbildung 41: Schematische Visualisierung der Rollenverteilung in der Gewerbeentwicklung des Landkreises Helmstedt	88

Abkürzungsverzeichnis

B-Plan: Bebauungsplan
BAB: Bundesautobahn
BK: Landkreis Börde
BS: Braunschweig
FNP: Flächennutzungsplan
GE: Gewerbegebiet
GEK: Gewerbeflächenentwicklungskonzept
GI: Industriegebiet
GIFPRO: Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose
H: Hannover
ha: Hektar
HE: Helmstedt
IHK: Industrie- und Handelskammer
KOREG: Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte
LK: Landkreis
MIV: motorisierter Individualverkehr
NLG: Niedersächsische Landgesellschaft mbH
PE: Peine
PV: Planungsverband
REGINA: ReGlonalized National Accounts (regionales Prognosemodell der Prognos AG)
SAW: Altmarkkreis Salzwedel
WOB: Wolfsburg
WRH: Wirtschaftsregion Helmstedt GmbH
SG: Samtgemeinde

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gewerbeflächen der Stadt Helmstedt nach Potenzialen.....	19
Tabelle 2: Gewerbeflächen der Stadt Königslutter am Elm nach Potenzialen	25
Tabelle 3: Gewerbeflächen der Einheitsgemeinde Lehre nach Potenzialen	31
Tabelle 4: Gewerbeflächen der Samtgemeinde Grasleben nach Potenzialen	37
Tabelle 5: Gewerbeflächen der Samtgemeinde Nord-Elm nach Potenzialen	48

Tabelle 6: Gewerbeflächen der Stadt Schöningen nach Potenzialen.....	54
Tabelle 7: Gewerbeflächen der Samtgemeinde Velpke nach Potenzialen.....	60
Tabelle 8: Gewerbeflächen im Planungsverband Buschhaus nach Potenzialen	62
Tabelle 9: Gesamtsumme der Gewerbeflächen im Landkreis Helmstedt.....	65
Tabelle 10: Ausgeschlossene Flächen im Vergleich zum GEK 2020 bzw. zur gegenwärtigen Flächennutzungsplanung	66

Quellenverzeichnis

Allianz für die Region GmbH (2020): Gewerbeflächenentwicklungskonzept Landkreis Helmstedt. Helmstedt.

Bauer, M., & Bonny, H. W. (1987). *Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe: Bedarfsberechnung nach GIFPRO*. Institut f. Landes- u. Stadtentwicklungsforschung u. Bauwesen NRW.

Bonny, H.W., Kahnert, R. (2005): Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs. Ein Vergleich zwischen einer Monitoring gestützten Prognose und einer analytischen Bestimmung. In: Raumforschung und Raumordnung). Abrufbar unter: <https://doi.org/10.1007/BF03182956>

Bonny, H. W. (2001): Zur aktuellen Gewerbeflächenpolitik. Anforderungen an künftige Gewerbeflächen. Dortmund. (ILS-NRW-Arbeitspapiere).

Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen (2012): Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Abrufbar unter: <https://landesplanung.nrw.de/system/files/media/document/file/bedarfsberechnung.pdf>

Rusche, K.; Mayr, A. (2011): Gewerbeflächenprognosen – Methodische Zugänge und Forschungsbedarf. In: Meinel, G.; Schumacher, U. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring III. Erhebung – Analyse – Bewertung. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 58, S. 189-196.

Stadt Bielefeld (2016): Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020 – Anlage 7. Stadtentwicklungsausschuss am 08.11.2016: GIFPRO Bedarfsprognose für die Stadt Bielefeld bis zum Jahr 2035. Abruf unter: https://www.bielefeld.de/sites/default/files/datei/2020/GewerbeflKonz_7.pdf

Anlagen/Anhang

Kommunenprofile

Stadt Helmstedt	
<i>Lagepotenziale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Lage an der Autobahn 2 sowie den Bundesstraßen 1, 244, 245a ≡ Lappwaldsee als perspektivische Wärmequelle (Seethermie) ≡ Energieübertragungsinfrastruktur aus Tagebauzeiten ≡ Flächenpotenziale zur Umwidmung ≡ Fernbahnanbindung
<i>Lageherausforderungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ vergleichsweise große Teile im Stadtumgriff gemeindefreies Gebiet bzw. unter Bergbaurecht (Helmstedter Revier) ≡ ehemalige Zonenrandlage: strukturschwache Region, Fördergefälle zum angrenzenden LK Börde
<i>Empfehlungen des letzten Gewerbeflächenkonzeptes (GEK S. 114)</i> <ul style="list-style-type: none"> > und aktuelle Einschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Restflächen entwickeln (GEK S. 114) <ul style="list-style-type: none"> > Es ist sinnvoll, die noch vorhandenen Restflächen durch strategische Umwidmung geeigneter Flächen für die gewerbliche Nutzung vorzubereiten bzw. nicht nutzbaren gewerblichen Bauflächen ebenfalls neue Nutzungsdarstellungen zuzuweisen. > Schwerpunkt der interkommunalen Gewerbeentwicklung sollte in der Zusammenarbeit mit Grasleben liegen, darüber hinaus ist die interkommunale Entwicklung Buschhaus ein wichtiger Faktor > Die Flächen in Autobahnnähe sollten prioritär der Ansprache von Unternehmen aus der produktionsnahen Logistik (Automotive) oder der Halbleiterindustrie dienen. > Die Flächen in Büddenstedt eignen sich am ehesten für Nutzungen im Kontext innovativer regenerativer Energiekonzepte und werden im aktuellen Konzept daher nicht weiter aufgegriffen.
<i>Rollenbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Treiberin der Entwicklung durch Neuausweisung und Umwidmung kommunaler Flächen ≡ interkommunale Zusammenarbeit mit den Gebietskörperschaften im Landkreis
Stadt Königslutter am Elm	
<i>Lagepotenziale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Lage an den Autobahnen 2 und 39 ≡ Nähe zu Braunschweig und Wolfsburg ≡ strukturell vielfältiges Gewerbeflächenangebot

	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Gewerbeflächen(potenziale) in Bahnhofsnähe
<i>Lageherausforderungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Vereinbarkeit von Gewerbeentwicklung und Naturschutz
<i>Empfehlungen des letzten Gewerbeflächenkonzeptes (GEK S. 114f.)</i> <ul style="list-style-type: none"> > und aktuelle Einschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Erweiterung bestehender Gebiete <ul style="list-style-type: none"> > Zwei der Potenzialflächen stehen in Zusammenhang mit existierenden Gewerbeflächen. > Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur wird eine Priorität der Erweiterung bestehender Flächen weiterhin als sinnvoll angesehen. ≡ moderate Entwicklung Ochsendorf/Neindorf von Süden her <ul style="list-style-type: none"> > Aufgrund der Nähe zur Potenzialfläche am Autobahnkreuz A2/A39, steht die Entwicklung in Abhängigkeit der dortigen Entwicklungsentscheidung und der Entwicklung der Nachfragepotenziale. ≡ A2 / A39: Zusammenarbeit mit Wolfsburg und Braunschweig (s. Kap. 4.3) <ul style="list-style-type: none"> > Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde mit Wolfsburg und Braunschweig zusammengearbeitet. > Weiterhin wurde vor dem Hintergrund der Intel-Ansiedlung auch der Kontakt nach Sachsen-Anhalt hergestellt. > Da eine Gewerbefläche dieser Größenordnung nicht aus dem endogenen Potenzial der Stadt Königslutter am Elm vermarktet werden kann, sollte diese Netzwerkarbeit fortgeführt werden – verantwortlich ist aber die WRH.
<i>Rollenbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Bindeglied zwischen Wolfsburg und Braunschweig ≡ Großes Potenzialgebiet

Einheitsgemeinde Lehre	
<i>Lagepotenziale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Lage an den Autobahnen 2 und 39 ≡ Nähe zu Oberzentren
<i>Lageherausforderungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Einschränkung durch Hochspannungsleitungen ≡ starke Abhängigkeit vom MIV ≡ Vereinbarkeit von Gewerbeentwicklung und Naturschutz
<i>Empfehlungen des letzten Gewerbeflächenkonzeptes (GEK S. 115)</i> <ul style="list-style-type: none"> > und aktuelle Einschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Flechtorf II nur bedingt Erweiterungsfläche wegen der Hochspannungsleitung <ul style="list-style-type: none"> > Die Entwicklung der Fläche wird nach wie vor angestrebt (Kategorie „Suchraum“). ≡ Empfehlung Weiterverfolgung Osterlag – Südlich der Bahnhofstraße

	<ul style="list-style-type: none"> > Die Entwicklung der Fläche wird nach wie vor angestrebt (Kategorie „Suchraum“).
<i>Rollenbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Zielgebiet für Unternehmen mit Autobahnanspruch ≡ Enges Zusammenspiel mit Wolfsburg

Samtgemeinde Grasleben	
<i>Lagepotenziale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ teilweise Lage an der Autobahn 2 ≡ Flächenpotenziale zur Umwidmung
<i>Lageherausforderungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ fragmentiertes Gemeindegebiet – Teile im Gemeindeumgriff gemeindefreies Gebiet bzw. unter Bergbaurecht ≡ ehemalige Zonenrandlage
<i>Empfehlungen des letzten Gewerbeflächenkonzeptes (GEK S. 116)</i> <ul style="list-style-type: none"> > und aktuelle Einschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Erweiterung Heidwinkel empfohlen > Die Erweiterung der Fläche auf die gegenüberliegende Straßenseite wird inzwischen nicht weiterverfolgt. ≡ Interkommunale Bestandserweiterung, B-Plan GE Barmke Autobahn (s. Kap. 4.3) > In direktem Anschluss an das Helmstedter Bestandsgebiet kann die planungsrechtliche Möglichkeit der Gewerbeflächenenerweiterung aufgrund der Nähe zur Autobahnabfahrt in Betracht gezogen werden > Um hohes Verkehrsaufkommen und sonstige Emissionen im Umfeld von Wohnbevölkerung zu vermeiden, sollten die gewerblichen Bauflächen in den zentralen Ortslagen umgewidmet werden.
<i>Rollenbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Treiberin der Entwicklung durch Zusammenziehung bzw. Konzentration von Flächen ≡ Partnerin der Stadt Helmstedt

Samtgemeinde Heeseberg	
<i>Lagepotenziale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Potenziale für die Nutzung erneuerbarer Energien
<i>Lageherausforderungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ stark fragmentiertes Gemeindegebiet ≡ kein Anschluss an überregionale Verkehrsinfrastruktur ≡ große Distanzen zu Arbeitnehmer- und Kundenpools
<i>Empfehlungen des letzten Gewerbeflächenkonzeptes (GEK S. 116)</i> <ul style="list-style-type: none"> > und aktuelle Einschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Potenzialfläche Söllingen Nord, nördlich der Bestandsfläche für den lokalen Bedarf optional vorhalten > Eine gewerbliche Neuentwicklung in Heeseberg ist nicht realistisch. Die benannte Fläche ist daher nur als Bestand enthalten.
<i>Rollenbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Energielieferantin

	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Beitrag zur Steigerung der Akzeptanz erneuerbarer Energien (z.B. durch neue Beteiligungsmodelle)
--	--

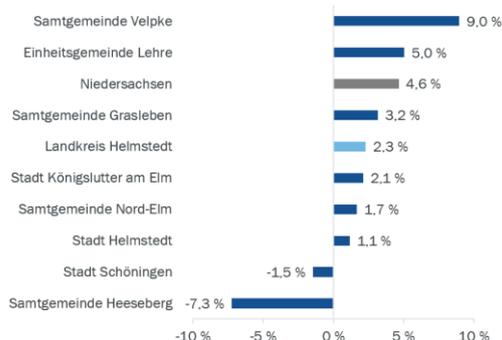
Samtgemeinde Nord-Elm	
<i>Lagepotenziale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ teilweise Lage an der Autobahn 2 ≡ zentrale Lage im Landkreis
<i>Lageherausforderungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ stark fragmentiertes Gemeindegebiet
<i>Empfehlungen des letzten Gewerbeflächenkonzeptes (GEK S. 117)</i> <ul style="list-style-type: none"> > und aktuelle Einschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ bedarfsgerechte Entwicklung für Unternehmenserweiterungen der Fläche Ehemalige Zuckerfabrik, Gemarkung Frellstedt > Für die Fläche besteht keine Entwicklungsabsicht mehr. ≡ Süplingenburg für kleinteilige Ansiedlungen – Prüfung einer möglichen Nutzungsstruktur ≡ Gewerbliche Entwicklung für den lokalen Erweiterungsbereich > Die gewerbliche Entwicklung mit dem Fokus auf lokale Erweiterungsbedarfe von Unternehmen aus dem Landkreis ist grundsätzlich sinnvoll und sollte fortgeführt werden. > Insbesondere die Potenzialfläche Süplingenburg würde sich im Falle einer Aktivierung aufgrund ihrer Größe und Lage im Autobahnumfeld auch für größere und überörtliche Ansiedlungen eignen.
<i>Rollenbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Zielort für verlagerungswillige Unternehmen aus dem näheren Umfeld

Stadt Schöningen	
<i>Lagepotenziale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Energieübertragungsinfrastruktur aus Tagebauzeiten
<i>Lageherausforderungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ kein direkter Anschluss an überregionale Verkehrsinfrastruktur ≡ hohe Abhängigkeit vom MIV ≡ Vereinbarkeit von Gewerbeentwicklung und Naturschutz
<i>Empfehlungen des letzten Gewerbeflächenkonzeptes (GEK S. 117)</i> <ul style="list-style-type: none"> > und aktuelle Einschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Entwicklung Restfläche Grasmühle > Die Entwicklung ist inzwischen abgeschlossen. ≡ Schöningen als Suchraum für kurzfristige gewerbliche Entwicklungen > Als Ort für kurzfristige gewerbliche Entwicklungen eignet sich die Stadt nach heutigem Stand nicht mehr. > Stattdessen liegt der Fokus in Schöningen auf der Qualifizierung des Bestandes und der Optimierung

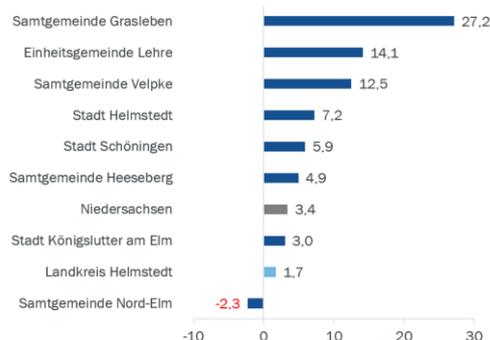
	von Synergien mit den perspektivischen Entwicklungen im Bereich Buschhaus.
<i>Rollenbeschreibung</i>	≡ Schutz und Entwicklung des Bestandes mit der Zielgruppe lokaler Unternehmen

Samtgemeinde Velpke	
<i>Lagepotenziale</i>	≡ räumliche Nähe zu Wolfsburg
<i>Lageherausforderungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Potential durch Nähe zur Stadt Wolfsburg ≡ hohe Abhängigkeit vom MIV ≡ fragmentiertes Gemeindegebiet
<i>Empfehlungen des letzten Gewerbeflächenkonzeptes (GEK S. 118)</i> <ul style="list-style-type: none"> > und aktuelle Einschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Bestandsfläche lokal vermarkten <ul style="list-style-type: none"> > Die Fokussierung auf den lokalen Bedarf ist sinnvoll und sollte aufgrund nicht vorhandener Alternativen beibehalten werden. ≡ Potenzialflächen für den lokalen Bedarf ausweisen <ul style="list-style-type: none"> > Die im bisherigen GEK ausgewiesenen Potenzialflächen können allesamt keiner Entwicklung zugeführt werden.
<i>Rollenbeschreibung</i>	≡ Schutz und Entwicklung des Bestandes mit der Zielgruppe lokaler Unternehmen

Bevölkerungsentwicklung 2012-2022
(in %)



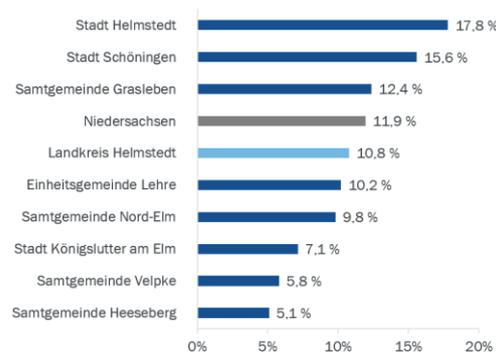
Wanderungssaldo im Durchschnitt der Jahre 2019-2021
(je 1.000 Einwohner)



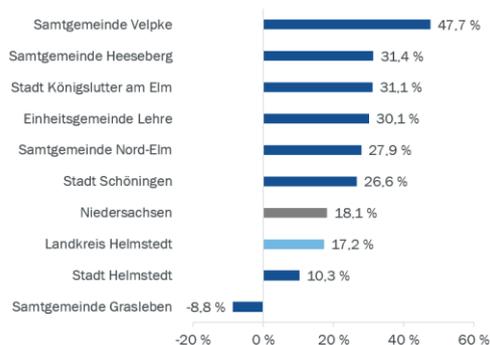
Gewerbesteueraufkommen 2020-2022 (brutto)
(3-Jahresdurchschnitt in Euro je Einwohner)



Anteil der luG-Fläche an der Siedlungs- und Verkehrsfläche* 2022
(in %)



Beschäftigungsentwicklung 2012-2022
(in %)



Arbeitsplatzdichte 2022
(Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner)

