

*Betreff:***Interkommunales Gewerbegebiet A2/A39***Organisationseinheit:*Dezernat VI  
0800 Stabsstelle Wirtschaftsdezernat*Datum:*

18.01.2021

*Beratungsfolge*Wirtschaftsausschuss (zur Kenntnis)  
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)  
Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)*Sitzungstermin*19.01.2021  
02.02.2021  
09.02.2021*Status*Ö  
N  
Ö**Sachverhalt:**Ausgangslage

In den letzten Tagen sind Anregungen und Einschätzungen einiger Initiativen zu dem Vorhaben eines möglichen Gewerbegebiets an der A2/A39 eingegangen. Die bereits zu diesem frühen Zeitpunkt eingebrachten Argumente verdeutlichen dabei nicht nur die Komplexität des Vorhabens. Sie zeigen auch die Notwendigkeit, alle relevanten Aspekte in die Überprüfung einfließen zu lassen. Hier spielen neben ökonomischen Überlegungen natürlich auch ökologische Aspekte eine entscheidende Rolle.

Die Verwaltung nimmt vor diesem Hintergrund wie folgt Stellung:

Einordnung des KOREG

Im vergangenen Jahr wurden im Zuge der Erstellung des Konzepts für regional bedeutsame Gewerbestandorte (KOREG) des Regionalverbands Flächen für gewerbliche Entwicklungen identifiziert, die u. a. aufgrund ihrer Lage und zusammenhängenden Größe eine regionale Relevanz erreichen können. Das KOREG wurde in enger Abstimmung mit den Kommunen der Region erarbeitet und von der Verbandsversammlung am 12.03.2020 einstimmig verabschiedet. Insofern liegt damit eine abgestimmte Grundlage für entsprechende lokale wie interkommunale Vorhaben vor.

Im KOREG wird ein Flächenbedarf von rund 1.000 ha (netto) für gewerbliche Entwicklungen bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Die Nachfrage nach regional bedeutsamen Standorten wird hierbei durch die Gutachter auf 350 bis 450 ha (netto) geschätzt. Dem gegenüber steht ein Flächenpotenzial von rund 1.500 ha (netto). Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der KOREG-Erstellung keine Detailprüfung der tatsächlichen Realisierbarkeit der Flächenpotenziale erfolgt ist. Diese hängt von einer Vielzahl an Faktoren (Restriktionen wie Eigentümerstrukturen, naturschutzrechtliche Belange, Erschließungsmöglichkeiten, Kosten u.v.m.) ab. Somit besagt das KOREG zwar, dass der Nachfrage ein grundsätzlich ausreichendes Potenzial gegenübersteht. Diese Potenzialflächen gilt es nun allerdings zu bewerten und im Falle der Realisierbarkeit zu entwickeln, um zu tatsächlich vermarktbareren Flächen zu kommen.

Gewerbeflächenentwicklung in Braunschweig

Hierzu hat die Verwaltung im Jahr 2016 das Gewerbeflächenentwicklungskonzept vorgelegt, das vom Rat beschlossen wurde. Enthalten ist u. a. ein differenziertes Vorgehen für

unterschiedliche Gewerbeflächenbedarfe (DS 16-01721).

Die Entwicklung kleiner Gewerbeflächen (bis ca. 5.000 m<sup>2</sup>) erfolgt dabei in Gebieten wie Wenden-West und dient der Schaffung von Angeboten in diesem Segment. Darüber hinaus besteht der dringende Bedarf, auch für großflächige Entwicklungsvorhaben und solche, die sich insbesondere aufgrund ihrer Emissionen und verkehrlichen Auswirkungen nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauung realisieren lassen, Angebote zu schaffen. Hierfür bieten sich insbesondere interkommunale Kooperationen an.

Das vorgebrachte Argument, vorzugsweise bereits gewerblich genutzte Flächen intensiver oder Brachflächen vollständig zu nutzen, ist nachvollziehbar. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass die Flächen in den Städten in der Regel Umnutzungen, meist für Wohnzwecke (insb. bezahlbares Wohnen), erfahren. Dadurch werden dem Markt seit Jahren Gewerbeflächen entzogen und es entsteht ein erhöhter Verlagerungsbedarf für Betriebe.

Der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Siedlungsbestand wird weiterhin Rechnung getragen, hierbei sei auf den Vorschlag der Verwaltung unter Punkt 4 der Beschlussvorlage Baulandpolitischer Grundsatzbeschluss (Vorlage 21-15042) hingewiesen.

#### Bewertungsgrundlage durch Machbarkeitsstudie

Die vorgesehene Machbarkeitsstudie schafft die Basis für eine sachlich fundierte Bewertung des Gebiets, indem Untersuchungen zu naturschutzrechtlichen, baulichen, aber auch wirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Insofern entsteht mit der Machbarkeitsstudie eine faktenbasierte Grundlage für die komplexe Abwägung der vielfältigen Aspekte des Vorhabens.

Dabei wird auch die Flächeninanspruchnahme überprüft und damit der Eingriff in bestehende Landschafts- und Naturräume bewertet. Es ist schon heute davon auszugehen, dass nicht die gesamte betrachtete Bruttofläche tatsächlich gewerblich nutzbar ist. Auch wird dabei bewertet, welche Eingriffe in die Natur vermieden werden können oder nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden müssen.

#### Verkehrliche Aspekte

Zu den verkehrlichen Auswirkungen muss in die Betrachtungen auch einbezogen werden, dass die beiden Städte Braunschweig und Wolfsburg einen großen Einpendlerüberschuss haben. Ursache ist, dass sich die Arbeitsplätze in der Region stark in den Zentren konzentrieren. Für eine ausgewogene regionale Entwicklung ist es deshalb wünschenswert, dass auch im ländlichen Bereich Arbeitsplatzangebote ausgebaut werden. Dadurch könnten Pendlerströme umgelenkt und im günstigen Fall verkürzt werden. Zudem werden Lieferverkehre durch die unmittelbare Autobahnanbindung aus den Siedlungsbereichen ferngehalten.

#### Definition des Begriffs grünes Gewerbegebiet

Zu diesem Themenkomplex bestehen zahlreiche wissenschaftliche Publikationen, u. a. des Deutschen Instituts für Urbanistik und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bei positiver Entscheidung wird auf Basis der Machbarkeitsstudie eine weitergehende, detaillierte Konzeption zu entwickeln sein, die auch ihren Niederschlag in einem Bebauungsplan finden wird.

#### Eingriffe in Ackerflächen und Naturräume

Die beiden Oberbürgermeister, die Landrätin und der Landrat haben gleich mit der Bekanntgabe ihrer gemeinsamen Initiative das Ziel formuliert, das Vorhaben so verträglich wie möglich auszugestalten. Dabei ist schon jetzt durch die klaren rechtlichen Vorgaben gesichert, dass etwaige Eingriffe in Naturflächen und Schutzgebiete vollumfänglich ausgeglichen werden.

#### Weiteres Verfahren

Die Verwaltung wird mit den anderen beteiligten Kommunen die zu prüfenden Fragestellungen strukturieren und unabhängige Fachgutachten für die Machbarkeitsstudie beauftragen. Damit wird eine objektive und transparente Grundlage geschaffen und veröffentlicht, die die Basis für die Abwägung des weiteren Vorgehens bildet.

Mit dem Beschlussvorschlag ist gewährleistet, dass die weiteren Abstimmungen und Abwägungen für ein mögliches Gewerbegebiet auf Basis einer objektiven Analyse durchgeführt werden können, die alle relevanten Aspekte beleuchtet. Hierfür stellt eine Machbarkeitsstudie die notwendige Grundlage dar.

Leppa

**Anlage/n:**