

Fragen und Antworten zum Thema**„Entwicklung eines potenziellen Gewerbestandortes im Bereich des Autobahndreiecks
Potsdam und des Güterbahnhofes Seddin“****1. Wozu braucht Brandenburg neue Gewerbegebiete?**

Erfolgreiche Neuansiedlungen und Erweiterungen von Industrie- und Technologieunternehmen haben Brandenburg zu einem erfolgreichen Wirtschaftsstandort werden lassen. Viele Menschen im Land haben dadurch gute Arbeit, einst Weggezogene kehren zurück. Brandenburg ist auf dem Weg, Wohlstand und Zukunftsperspektiven für immer mehr Menschen im Land zu sichern. Dafür ist die Fortsetzung des Wachstumspfad es unverzichtbar. Denn trotz der Erfolgsgeschichte muss Brandenburg auch Rückschläge wie Firmenschließungen ausgleichen und dafür ist weiteres Wachstum notwendig. Und: der internationale Wettbewerb um attraktive Investoren, hochwertige Arbeitsplätze und damit auch um die besten Köpfe schläft nicht. Wer stehen bleibt, verliert.

Noch sieht die Lage positiv aus, denn die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen in Brandenburg ist weiter hoch. Doch das Angebot an verfügbaren Flächen wird dadurch immer geringer und damit auch die Möglichkeit, die Nachfrage mit wettbewerbsfähigen Angeboten zu bedienen. Besonders größere zusammenhängende Flächen in guter Lage sind bereits heute zu knapp. Doch gerade auf diese kommt es für hochwertige Produktion und High-Tech-Industrien an. Daher suchen die Landesregierung und die Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit den Kommunen gezielt nach geeigneten Flächen, um die Erfolgsgeschichte Brandenburgs auch in Zukunft fortschreiben zu können.

2. Warum Seddin?

Seddin springt Fachleuten als Standort sofort ins Auge: Der Güterbahnhof Seddin als Herzstück des Standortes ist einer der größten Rangierbahnhöfe der Bahn bundesweit. Durch ihn besteht eine ausgezeichnete Schienenanbindung. Hinzu kommt die hervorragende Verkehrsanbindung über die Autobahnen A9 und A10. Diese Lagegunst ist einmalig in der Hauptstadtregion und international höchst wettbewerbsfähig. Weiterer Vorteil: Die Flächen sind größtenteils im Landesbesitz. Das Land als Eigentümer und die Kommunen als Träger der Planungshoheit haben dadurch die außergewöhnliche Situation, hier gezielt nur die besten und attraktivsten Investitionen zuzulassen, die Wohlstand bringen und vor Ort gewollt sind.

3. Was kann auf der Fläche entstehen?

In Seddin kann ein landesweit einmaliges Innovationsprojekt entstehen: Ein landesbedeutsamer Standort für High-Tech-Industrien in Trägerschaft mehrerer Kommunen mit Unterstützung des Landes. Gleich vier Kommunen - Seddiner See, Schwielowsee, Michendorf und Beelitz - können gemeinsam von diesem Vorhaben profitieren. Erhebliche Gewerbesteuererinnahmen können helfen, wichtige Projekte der Kommunen wie Schulen, Kitas oder Sportanlagen zu finanzieren.

4. Wie groß ist das Gewerbegebiet?

Das maximale Flächenpotenzial im Dreieck zwischen Güterbahnhof und Autobahnen beträgt 300 Hektar. Dadurch könnten sogar mehrere hochwertige Industrie- und Hochtechnologiestandorte entstehen, die sowohl Erweiterungsmöglichkeiten für lokale Firmen als auch Raum für innovative Neuansiedlungen ermöglichen. Durch die Flächenausdehnung könnten alle vier Kommunen vom künftigen Flächenangebot und Gewerbesteuererträgen profitieren und zugleich würde ein Eingriff in das benachbarte Trinkwasserschutzgebiet vermieden.

5. Gibt es keine alternativen Standorte?

Landesweit gibt es bereits heute kaum noch große Gewerbe- und Industrieflächen (GI-Flächen) über 50 Hektar, die sofort bebaut werden könnten. Gerade im südlichen und westlichen Berliner Umland gibt es einen Mangel an verfügbaren Flächen. In Zukunft kann dies für Brandenburg ein erheblicher Standortnachteil werden. Der internationale Standortwettbewerb verlangt nach guten Standorten, um Investitionen und Arbeitskräfte ins Land zu holen. Brandenburg kann sich im Standortwettbewerb nur behaupten, wenn neue geeignete Flächen entwickelt werden, besonders im Berliner Umland.

6. Steht Seddin im Wettbewerb zu strukturschwächeren Regionen?

Das Land unterstützt Ansiedlungen in allen Regionen Brandenburgs. Strukturschwächere Regionen haben es naturgemäß schwerer, können sich aber zunehmend behaupten, wie die Ansiedlungen in der Lausitz zeigen. Attraktive internationale High-Tech-Investitionen brauchen aber Standorte in Metropolennähe wie Intel bei Magdeburg oder Tesla bei Berlin es zeigen. Solche Standorte sind europaweit am seltensten – so genannter „Goldstaub“ – und damit ein unschätzbare Vorteil im Standortwettbewerb der Regionen. Mit der Fläche bei Seddin existiert ein solcher hervorragend gelegener Standort in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Daher ist es sinnvoll, diesen Standort näher zu betrachten.

7. Wie läuft der Prüfprozess und wie werden die Menschen dabei mitgenommen?

Zunächst musste in einer grundlegenden Voruntersuchung der weitere Prüfungsrahmen abgesteckt und der Standort auf die grundsätzliche Eignung geprüft werden. Derzeit steht der Standort aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet für die Entwicklung eines Gewerbegebiets nicht zur Verfügung. Ob die Voraussetzungen für die teilweise Aufhebung der Schutzgebietsverordnung vorliegen, bedarf noch der Klärung. Außerdem handelt es sich um Waldflächen. Auch dieses Thema ist zu berücksichtigen. Darauf aufbauend werden weitere vertiefende Grundlagenuntersuchungen zur Machbarkeit notwendig. Im positiven Ergebnisfall der Untersuchungen kann dann die kommunale Grundsatzentscheidung zur Entwicklung des Standortes getroffen werden. Kommunalverwaltung, Kommunalparlamente und die regionale Öffentlichkeit werden von Beginn an über das Prüfvorhaben informiert. Es gab für den Standort Seddin deshalb bereits mehrere Veranstaltungen Ende 2022, auf denen das Projekt und die Ergebnisse der Voruntersuchung vorgestellt wurden. Die Menschen vor Ort wurden offen und

transparent informiert, ebenso wie die kommunalen Verantwortungsträger. In fünf öffentlichen Sitzungen der Kommunalvertretungen der Kommunen Seddiner See, Michendorf, Beelitz, Schwielowsee und des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden sowohl die Kommunalverantwortlichen als auch die Bürgerinnen und Bürger informiert. Ziel ist es, die Gemeindevertretungen in die Lage zu versetzen, auf einer soliden Datenbasis eine gut fundierte Grundsatzentscheidung im Sinne des gemeindlichen Allgemeinwohls treffen zu können.

8. Warum wurde die für den 1. Juni geplante weitere Informationsveranstaltung abgesagt?

Die Veranstaltung fand nur deshalb nicht am 1. Juni statt, weil zunächst auf der Ebene der Landesministerien Gespräche mit den Kommunalverantwortlichen geführt werden.

9. Was wurde bisher untersucht und welche Fragen stellen sich?

Bisher gibt es eine vorbereitende Untersuchung des Landes. Sie bestätigt die hohe Attraktivität des Standortes und schlägt vor, die beiden Themen „Wasserhaushalt“ und „Natur und Landschaft“ intensiver zu untersuchen. Dabei ist eine vertiefende Untersuchung zum Thema Wasserhaushalt insgesamt von großer Bedeutung für die Region. Denn damit werden auch die Gründe für die kritische Lage des Seddiner Sees mit seinen sinkenden Wasserständen in den Blick genommen. Zugleich wird geprüft, ob und welche Auswirkungen die Entnahme von Trinkwasser auf den Wasserhaushalt und den Grundwasserspiegel hat. Dies liefert eine wichtige Grundlage für die Kommunen zu Entscheidungen sowohl zum Wassermanagement als auch zur Standortentwicklung. Kurzum: Von dem erweiterten Wissensstand zu den Grundlagen des Wasserhaushalts profitieren die Kommunen in jedem Fall. Die vertiefende Untersuchung wird einen Zeitraum von ca. 1 ½ bis 2 Jahren in Anspruch nehmen. Hieraus entstehen den Gemeinden weder Kosten noch Verpflichtungen.

10. Was haben die Kommunen von dem Standort?

An einem Standort dieser Qualität kann man die besten und attraktivsten Investoren ansiedeln. Die Kommunen erhalten durch sie hohe Gewerbesteuererinnahmen und hochwertige Arbeitsplätze. Das macht die Kommunen noch attraktiver und eröffnet finanzielle Handlungsspielräume für Leistungen, die der gesamten Einwohnerschaft zu Gute kommen. Neben dem Standort für Hochtechnologien bekommen die Kommunen auch Flächen für die Erweiterung ihrer ansässigen Unternehmen, zum Beispiel für ortsansässige Handwerker. Bisherige Auspendler aus den Kommunen bekommen zudem die Möglichkeit, wohnortnah zu arbeiten (siehe auch Frage 16). Es muss immer abgewogen werden, was das Ziel ist: hochwertige Arbeitsplätze und Gewerbesteuer für die Kommunen, die dann in Schulen, Kitas und die Entwicklung der Gemeinde investiert werden können oder das Festhalten am Bisherigen. Das ist eine Entscheidung, die in den Gemeinden getroffen werden muss.

11. Was ist mit der kommunalen Planungshoheit?

Die kommunale Planungshoheit ist gesetzlich verankert und die komplette planerische Entscheidungshoheit bleibt selbstverständlich bei den Kommunen. Es wird keine Schritte geben, die nicht von den Kommunen gewollt und beschlossen werden.

12. Worin unterscheidet sich der Standort Seddin vom Tesla-Standort?

In Grünheide gibt es faktisch nur einen großen Nutzer. Dies kann in Seddin von den Kommunen anders gestaltet werden. Sie entscheiden, welche Nutzungsarten am Standort möglich sind und welche Firmen sich ansiedeln dürfen. Die Kommunen haben es in ihrer Hand, welches Gesicht der Standort erhält. Durch die unmittelbare Nähe zum Güterbahnhof Seddin gibt es zudem einen Vorteil, den Grünheide bei der Tesla-Ansiedlung nicht hatte.

13. Gibt es schon einen Investor und was wäre denkbar?

Der besondere Reiz des Standortes Seddin liegt gerade darin, dass man sich durch seine außergewöhnliche Attraktivität die passenden Investoren quasi „aussuchen“ kann. Deshalb ist es vorteilhaft, dass nicht bereits ein Investor feststeht. Es wird angestrebt, eine gute Durchmischung von Firmen zu erreichen, die gut zum Standort und den Wünschen der Kommunen passen.

14. Wieviel Gewerbesteuereinnahmen wird es geben?

Die Gewerbesteuer ist eine kommunale Steuer und geht direkt in die kommunale Kasse. Die Höhe der Gewerbesteuereinnahmen hängt von den Unternehmen ab, die sich ansiedeln werden. In Gewerbegebieten in ähnlicher Größenordnung erhalten die Gemeinden jährliche Gewerbesteuern in Höhe von 4 bis 10 Millionen Euro. Wichtig ist: Die Kommunen entscheiden über ihre Planungshoheit, welche Unternehmen angesiedelt werden.

15. Wie viele Arbeitsplätze könnten entstehen?

Auch das hängt von den sich ansiedelnden Unternehmen ab, denn Branchen sind sehr unterschiedlich arbeitsplatzintensiv. Aber: Auch Branchen mit weniger, aber sehr hochwertigen Arbeitsplätzen können hohe Gewerbesteuereinnahmen generieren. Beide Faktoren spielen eine Rolle. In vergleichbaren Industrie- und Gewerbegebieten wäre eine vierstellige Anzahl an Arbeitsplätzen möglich.

16. Belastet ein Gewerbegebiet die Kommunen mit den so genannten „Wachstumsschmerzen“?

Wachstum entsteht im berlinnahen Raum besonders durch die hohe Nachfrage im Wohnbereich. „Wachstumsschmerzen“ entstehen dann, wenn der Zuzug nicht mit einem parallelen Ausbau der sozialen Infrastruktur in den Kommunen begleitet werden kann. Deshalb

ist es wichtig, dass die Kommunen durch Gewerbesteuern zusätzliche Einnahmen erzielen, die ihnen den Ausbau der sozialen Infrastruktur für alle Bewohnern möglich macht. Zudem lässt die Landesregierung die Kommunen bei diesem Thema nicht allein und bietet gerade bei übergreifenden gemeindlichen Projekten beste Fördermöglichkeiten an.

17. Gibt es mehr Verkehr?

Die Wahl des Standortes erfolgte unter der Prämisse, dass Verkehr aus dem potenziellen Gewerbegebiet direkt – ohne Ortsdurchfahrten – auf die leistungsstark ausgebauten Autobahnen A9 und A10 sowie über die Linien des Regionalexpresses und der Regionalbahn abfließen kann. Die Erschließungsstraßen des neuen Standortes können sogar einen erheblichen zusätzlichen Entlastungseffekt für die Anrainerkommunen erbringen, wenn Stauverkehr von den Autobahnen über die Erschließungsstraßen des Standortes abfließen kann und die Kommunen im Vergleich zur heutigen Situation dadurch entlastet werden. Es gäbe künftig eine Umfahrungsmöglichkeit des Autobahndreiecks Potsdam, die deutliche Entlastungseffekte erwarten lässt, besonders für die Stadt Beelitz. Außerdem: Hochwertige Arbeitsplätze vor Ort bieten eine Chance für Einheimische, in der Nähe ihres Zuhauses zu arbeiten und das Pendeln zu vermeiden. Das schont die Umwelt und die Nerven. Jeder Arbeitsplatz, der von Einheimischen besetzt wird, verringert den Verkehr. Laut dem Pendleratlas des Statistikportals des Bundes und der Länder pendeln heute täglich rund 16.500 Menschen aus den vier beteiligten Kommunen aus. Diese Zahl könnte deutlich geringer werden und einen Beitrag leisten, Verkehr zu vermeiden (siehe auch Frage 10).

18. Was ist mit Lärm und Umweltverschmutzung?

Der Standort wird begrenzt von überregionalen Verkehrsachsen und befindet sich in ausreichend großer Entfernung von Wohnbebauung oder anderen schützenswerten Nutzungen. So ist beispielsweise das Krankenhaus in Beelitz-Heilstätten über 3 Kilometer vom potenziellen Standort entfernt. Zudem kann auch hier in der konkreten Planung gesichert werden, dass nur Unternehmen angesiedelt und platziert werden, die verträglich für die angrenzenden Kommunen sind. Immer mehr Unternehmen wollen zudem Verkehre von der Straße auf die umweltfreundlichere Schiene verlagern. Durch die hervorragende Anbindung des Standortes an das Schienennetz im Personen- und Güterverkehr ist dies möglich und damit ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Umweltsituation – zum Beispiel beim CO₂-Ausstoß.

19. Wie könnten die Kommunen das Ganze organisieren?

Ziel ist eine flexible, entwicklungs- und beteiligungsoffene Struktur, die die gerechte Verteilung der Einnahmen garantiert. Mögliche Organisationsformen wären ein Zweckverband oder eine gemeinsame kommunale Anstalt, flankiert durch eine gemeinsame Gesellschaft (GmbH). Am Anfang jeder Entwicklung steht eine öffentlich-rechtliche Grundlagenvereinbarung zwischen sämtlichen Akteuren, in der diese verbindlich die wesentlichen Grundlagen der künftigen

Entwicklung festlegen. Eine solche Vereinbarung ist aber erst notwendig, wenn auf kommunaler Ebene eine Grundsatzentscheidung zur Entwicklung des Standortes getroffen ist.

20. Wie wird eine solche Entwicklung finanziert?

Basierend auf Erfahrungswerten großer nahegelegener Gewerbe- und Industriestandorte (z.B. in Ludwigfelde und Großbeeren) erfolgte für Seddin eine erste Kostenschätzung. Ergebnis: Durch die zu erwartenden Grundstücksverkäufe an Investoren, flankiert durch Fördermittel, ist der potenzielle Standort wirtschaftlich ohne finanzielle Einbußen zu realisieren.

21. Erfolgt ein Ausgleich für die Umnutzung von Waldfläche?

Die Umnutzung von Wald ist gesetzlich geregelt, zum Beispiel über das Bundesnaturschutzgesetz oder das Landeswaldgesetz. So muss im Land Brandenburg gerodeter Wald im gleichen Flächenumfang an anderer Stelle wieder neu aufgeforstet werden. Dies erfolgt möglichst im gleichen Naturraum und auf geeigneten Flächen. Konkret heißt das: Muss ein Hektar Wald weichen, wird er an anderer Stelle neu gepflanzt. Die Kosten dafür trägt der Investor, nicht die Kommune. Darüber hinaus wird mit der Neuaufforstung die Qualität des Waldes verbessert, in dem statt der bisherigen Kiefernmonokulturen hochwertige Laubbäume angepflanzt werden. Diese Mischwälder sind umweltgerechter und klimaresistenter. Die Ausbreitung von Waldbränden wird oft durch die Kiefernmonokulturen begünstigt; Mischwald ist hier deutlich sicherer. Das bedeutet, dass umfangreiche Mittel in Millionenhöhe bereitgestellt werden, die in bestehende Wälder der vier beteiligten Gemeinden investiert werden können. Davon profitieren die Gemeinden und sie leisten damit einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz.

22. Wie sieht der weitere Zeitplan aus?

In der so genannten „Findungsphase“ sollen die fachlichen Grundlagen für die Entscheidungen zur Entwicklung des Standortes gelegt werden. Das könnte bis 2025 abgeschlossen sein. Bei einer anschließenden positiven Entscheidung in den Kommunen könnten dann die Planungen bis Ende 2028 vorliegen und bis 2031 die Entwicklung des Standortes abschnittsweise voranschreiten. Erste Ansiedlungen könnten ab 2029 erfolgen. Natürlich können sich Veränderungen der Zeitachse jederzeit ergeben, wenn einzelne Schritte länger dauern sollten. Das ist bei langfristig angelegten Vorhaben wie diesem durchaus möglich.

23. Wie „grün“ kann ein Gewerbegebiet sein?

Nachhaltigkeit in Forschung, Entwicklung und Produktion sind heute Top-Themen moderner Industrien. In Seddin besteht die Chance, mit ihnen ein Modell für ein „grünes Gewerbegebiet“ mit erneuerbaren Energien, nachhaltiger Flächennutzung und klimagerechten Gebäuden zu realisieren. Das passt zu Firmen, die im Hochtechnologiebereich arbeiten und den Klimaschutz mit umweltfreundlichen Technologien voranbringen.

24. Ist Beelitz-Heilstätten mit den Klinken betroffen?

Der Standort der Kliniken ist über 3 Kilometer vom potenziellen Industrie- und Gewerbegebiet entfernt und stellt somit keinen Konflikt dar. Bei der Straßenzuführung sind immissionsschutzrechtliche Belange aller Betroffenen selbstverständlich zu berücksichtigen.

25. Was passiert mit Wildtieren?

Die Erfahrungen anderer Standorte zeigen, dass mobile Tiere wie Füchse, Rehe oder Wildschweine problemlos ausweichen und sich neue Standorte suchen. Geschützte Arten wie bestimmte Eidechsen, Frösche oder Ameisen können umgesiedelt werden. Das ist gängige Praxis bei großen Bauvorhaben, zum Beispiel im Straßenbau, und funktioniert in der Regel erfolgreich.

26. Gibt es Wölfe auf der Fläche?

Wolfsbestände sind auf der in Frage stehenden Fläche bisher vom Brandenburger Wolfsmonitoring nicht nachgewiesen und vom zuständigen Landesamt für Umwelt nicht dokumentiert worden (siehe auch die offizielle Karte „[Wolfsnachweise in Brandenburg](#)“). Bei weiteren Untersuchungen zum Standort könnte diese Frage mit betrachtet werden.

27. Kann der Wanderweg, der durch das Gelände geht, verlegt werden?

Durch den Untersuchungsraum läuft ein Teil des 66-Seen-Wanderweges. Dieser kann verlegt werden und somit erhalten bleiben.