

Fragen und Antworten zum Thema

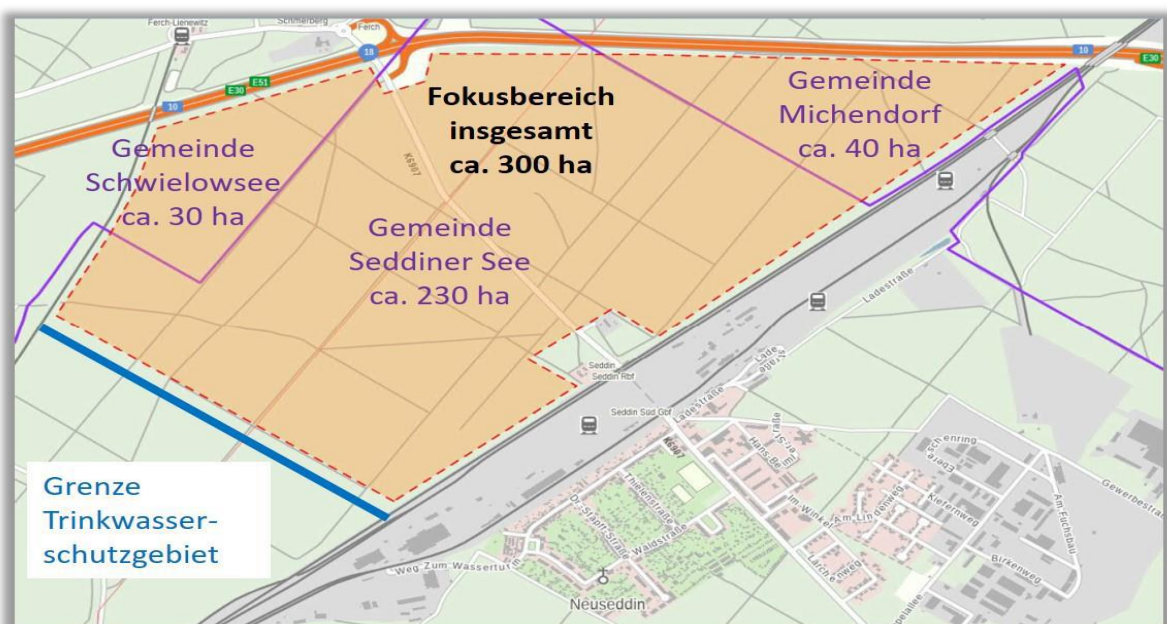
„Entwicklung eines potenziellen Gewerbebestandes zwischen A10 und dem Güterbahnhof Neuseddin“

1. Wozu braucht Brandenburg neue Gewerbegebiete?

Erfolgreiche Neuansiedlungen und Erweiterungen von Industrie- und Technologieunternehmen haben Brandenburg zu einem erfolgreichen Wirtschaftsstandort werden lassen. Die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen in Brandenburg ist weiter hoch. Doch das Angebot an verfügbaren Flächen wird dadurch immer geringer. Besonders größere zusammenhängende Flächen in guter Lage sind bereits heute 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, damit sich Brandenburg wirtschaftlich weiter entwickeln kann.

2. Wie groß ist das Gewerbegebiet?

Das maximale Flächenpotenzial im Dreieck zwischen Güterbahnhof und Autobahnen beträgt 300 Hektar. Dadurch könnten sogar mehrere hochwertige Industrie- und Hightechnologiestandorte 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 Gewerbesteuererinnahmen profitieren und zugleich würde ein Eingriff in das benachbarte Trinkwasserschutzgebiet vermieden.



3. Warum Seddin?

Seddin springt Fachleuten als Standort sofort ins Auge: Der Güterbahnhof Seddin 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.

4. 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 Gewerbesteuerereinnahmen können helfen, wichtige Projekte der Kommunen wie Schulen, Kitas oder Sportanlagen zu finanzieren.

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. Wer trifft die Standortentscheidung?

Einzig und allein die Kommunen. Ihnen obliegt die kommunale Planungshoheit und nur sie entscheiden. Das Land erarbeitet gerade Informationen, die den Kommunen als Entscheidungsgrundlage dienen sollen. Die kommunale Planungshoheit ist gesetzlich verankert und die komplette Entscheidungshoheit bleibt bei den Kommunen. Es wird keine Schritte geben, die nicht von den Kommunen gewollt und beschlossen werden.

7. Wie läuft der Prüfprozess ab?

Eine Voruntersuchung ergab, dass der Standort grundsätzlich geeignet ist. Hemmnisse sind die unklare Wasserverfügbarkeit und die Lage der Fläche im Landschaftsschutzgebiet. Zunächst soll daher die Frage der Wasserressourcen geklärt werden. Erst dann kann die kommunale Grundsatzentscheidung zur Entwicklung des Standortes getroffen werden und erst dann – nach dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes – folgt das Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet.

8. 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.

9. Was untersucht das wasserwirtschaftliche Gutachten?

Die Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB) hat im Auftrag des Wirtschaftsministeriums des Landes eine wasserwirtschaftliche Untersuchung an die Firma BGD Ecosax GmbH aus Dresden vergeben. Untersucht werden soll die wasserwirtschaftliche Situation im Raum Seddin mit Blick auf die Möglichkeit der Entwicklung eines nachhaltig produzierenden Hochtechnologiestandortes (Industrie- und Gewerbegebiet) im Bereich des Güterbahnhofs Seddin unter Berücksichtigung des sinkenden Wasserspiegels des Seddiner Sees. Die Untersuchung soll den beteiligten Kommunen als Grundlage für weitere mögliche Schritte dienen. Mit ersten Ergebnissen ist im ersten Halbjahr 2025 zu rechnen. Im Rahmen der Untersuchung sollen vor allem Erkenntnisse über wasserwirtschaftliche Möglichkeiten und Grenzen der Flächenentwicklung gewonnen werden. Dabei findet die angespannte Situation des Grundwassers - vor allem des Seddiner Sees - eine eigenständige Berücksichtigung. Das Gutachten soll den Gemeinden eine sachlich fundierte Entscheidungshilfe an die Hand geben. Eine parallel beauftragte Untersuchung des Seddiner Sees im Auftrag der Gemeinde Seddiner See wird einbezogen und es erfolgt eine Abstimmung der Dienstleister untereinander. So können beide Partner von den Ergebnissen des anderen profitieren.

10. Wie werden die Menschen informiert und wie läuft die Kommunikation?

Kommunalverwaltung, Kommunalparlamente und die regionale Öffentlichkeit wurden von Beginn an über das Prüfvorhaben informiert. Es gab deshalb bereits Ende 2022 mehrere Veranstaltungen, auf denen das Projekt und die Ergebnisse der Voruntersuchung vorgestellt wurden. 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. Eine Kurzfassung der Untersuchungsergebnisse wurde zur Verfügung gestellt. Für die wasserwirtschaftliche Untersuchung wurde ein Begleitgremium gebildet, in dem die Kommunen und die Wasserverbände eingebunden sind. Hier erhalten sie alle Informationen aus erster Hand. Pressearbeit und eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung begleiten den Prozess zusätzlich. Im Internet wird auf den Seiten der WFBB über das Vorhaben informiert.

11. Warum wurde die für den 1. Juni 2023 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 wurden. Zwischenzeitlich wurde über eine nationale Ausschreibung ein Dienstleister verpflichtet. Eine weitere Informationsveranstaltung wird stattfinden, wenn erste Ergebnisse der Untersuchung vorliegen.

12. Was haben die Kommunen von dem Standort?

An einem Standort dieser Qualität kann man die besten und attraktivsten Investoren ansiedeln. Die Kommunen erhalten Gewerbesteuererinnahmen und hochwertige

Arbeitsplätze. Das macht die Standorte 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 heimischen Unternehmen, zum Beispiel für ortsansässige Handwerksbetriebe. Bisherige Auspendler aus den Kommunen bekommen zudem die Möglichkeit, wohnortnah zu arbeiten.

13. 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.

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

Nein. 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.

15. 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, welche Unternehmen angesiedelt werden (kommunale Planungshoheit).

16. 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.

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

Wachstum entsteht im berlinnahen Raum besonders durch die hohe Nachfrage nach Wohnungen. „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 Bewohner möglich macht.

Zudem lässt die Landesregierung die Kommunen bei diesem Thema nicht allein und bietet gerade bei übergreifenden gemeindlichen Projekten beste Fördermöglichkeiten an.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. Wie wird eine solche Entwicklung finanziert?

Basierend auf Erfahrungswerten großer nahegelegener Gewerbe- und Industriestandorte (z.B. in Ludwigsfelde 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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 2025 abgeschlossen werden. 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.

25. 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. Die Unternehmen sind zu einer Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet und haben daher ein Eigeninteresse, nachhaltig zu produzieren und zudem Kosten zu sparen.

26. Ist Beelitz-Heilstätten mit den Kliniken 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.

27. Was passiert mit Wildtieren?

Die Erfahrungen anderer Standorte zeigen, dass mobile Tiere wie Füchse, Rehe, Hasen 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.

28. 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“ Link: <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/tiere-und-pflanzen/saeugetiere/woelfe-in-brandenburg/wolfsbestand-brandenburg/wolfsnachweise/>). Bei weiteren Untersuchungen zum Standort könnte diese Frage mit betrachtet werden.

29. 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.