Wirtschafts-/Zukunftsstandort im Bereich des Autobahndreiecks Potsdam / Güterbahnhofs Seddin

Vorbereitende Untersuchungen zur Entwicklung eines landesplanerisch bedeutsamen Industrie- und Gewerbestandortes

Projektinformation
Gemeindevertretung Michendorf 05.12.2022

Agenda

Übersicht

1. Ausgangsituation - Wirtschaftliche Nachfragesituation und Flächenbedarfe
2. Ziele und Vorgehen
3. Voruntersuchung und Standortanalyse
4. Mögliche Rechts- und Organisationsformen
5. Zwischeneinschätzungen und weiteres Vorgehen

   Rückfragen und Diskussion

Prüfung für Industriegebiet

Entsteht zwischen Autobahndreieck Potsdam und Güterbahnhof Seddin ein großes Gewerbegebiet?

Im Dreieck zwischen Güterbahnhof Seddin und den Autobahnen 10 und 9 könnte ein

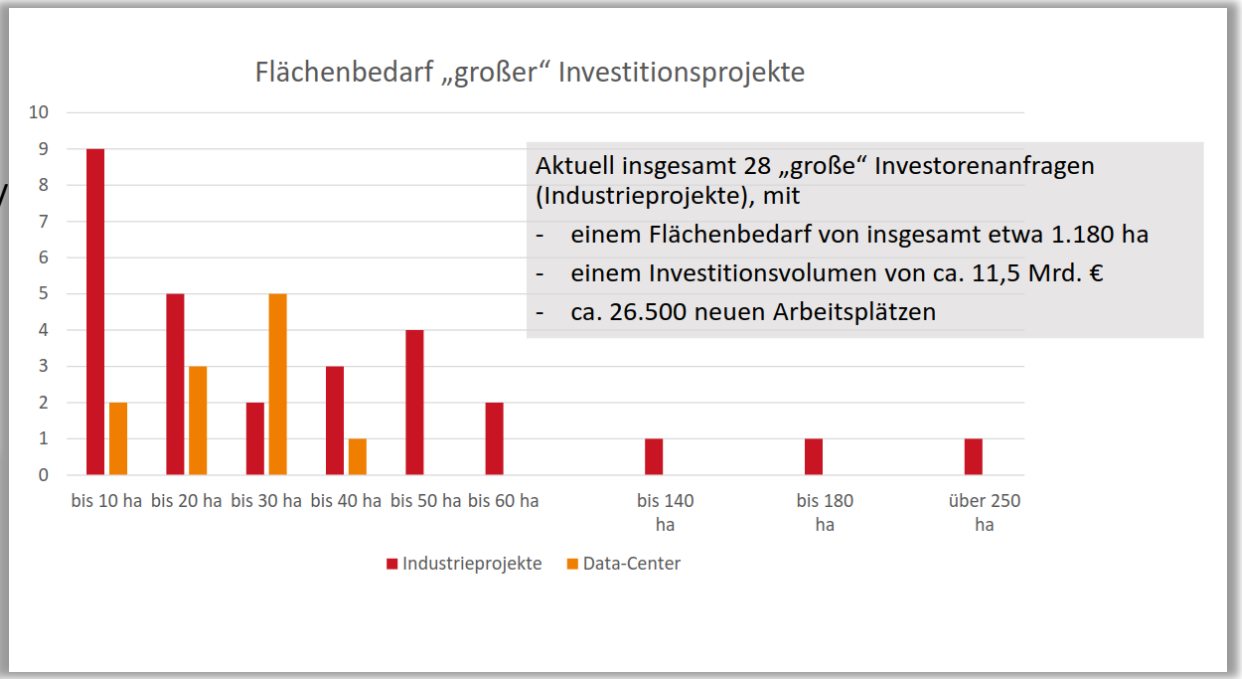
Märkische Allgemeine Zeitung – 08.11.2022

1. **Ausgangssituation** -Wirtschaftliche **Nachfragesituation** und Flächenbedarfe

- wachsende Nachfrage flächenintensiver Investorenanfragen
- hohe Investitionsvolumen und verbundene Arbeitskraftbedarfe
- teilweise strukturbestimmende „Zukunftsbranchen"-/Produktions-/Hochtechnologie-Nachfragen
- ausstrahlende TESLA- und künftige INTEL-Effekte
- Strukturwandel-"Zeitfenster"

➢ Zeitfenster für nachhaltigen Strukturwandel und weitere Wirtschaftsstärkung des Landes und der Regionen

Investorenanfragen-Auswertung *(© WFBB 2022)*



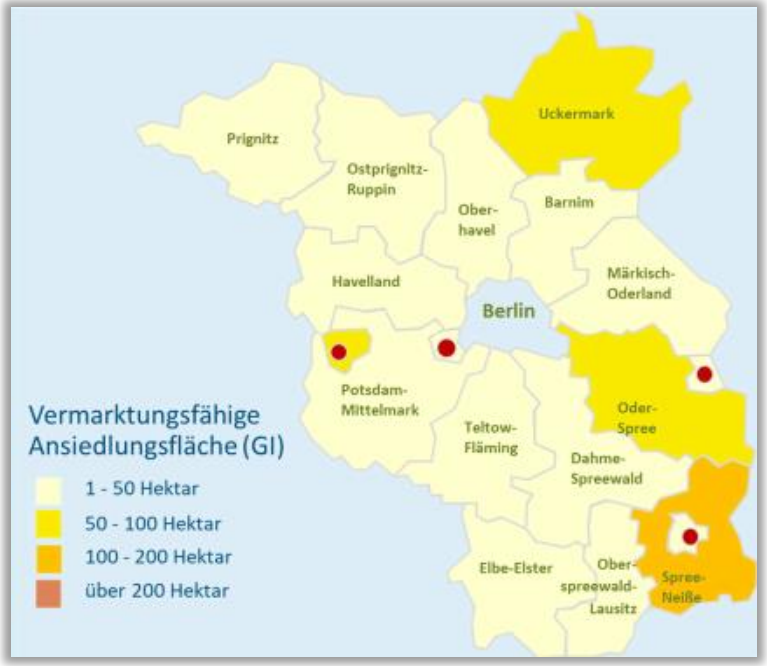
1. **Ausgangssituation** -Wirtschaftliche Nachfragesituation und **Flächenbedarfe**

- Mangel an großen zusammenhängenden gut angebundenen und restriktionsarmen GI-Flächen für hochwertige Ansiedlungen
- Bedarf hochwertiger konkurrenzfähiger „vorbereiteter“ Wirtschafts-Standorte
- berlinnaher Süd- und Süd-West Raum besonders nachgefragt
- Ressourcen regional verfügbarer Bestandsflächen nicht ausreichend
- zusätzlich auch kommunale/regionale Bedarfe für Betriebserweiterungen, -gründungen, -ansiedlungen

➢ klare Bedarfssituation sowohl qualifizierter großflächiger Wirtschafts- wie auch kommunaler/regionaler Standorte

vermarktungsfähige Ansiedlungsflächen GI Größenklassen

(Quelle Gewerbeflächenkonzept Land Brandenburg, Entwurf)

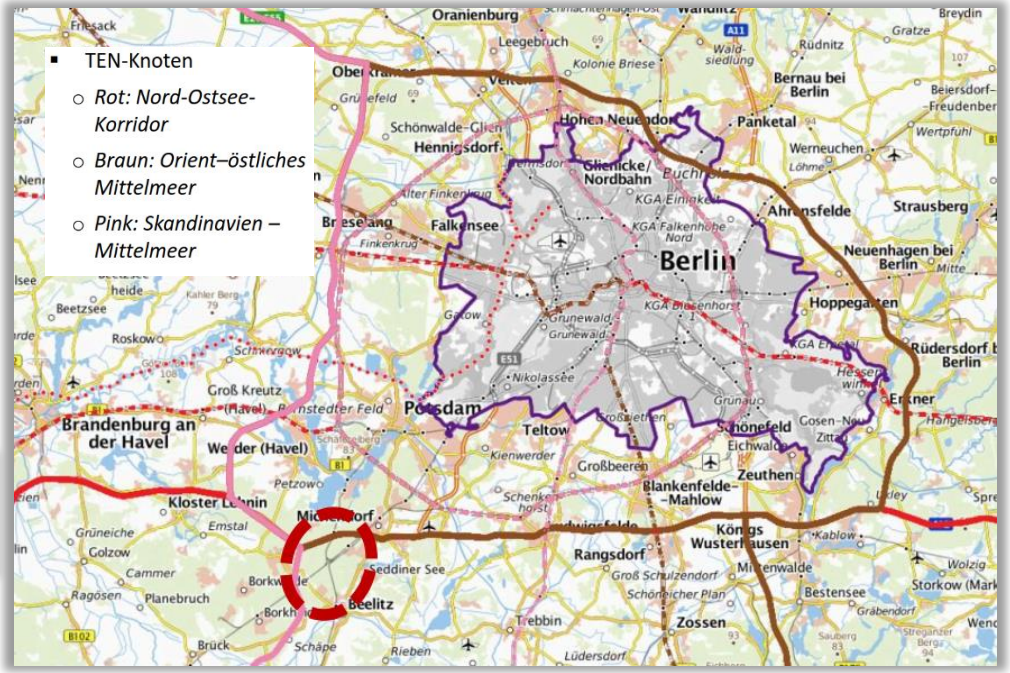


2. **Ziele** und Vorgehen

- Identifikation des Untersuchungsraumes aufgrund Lage-, Erreichbarkeits-, Größenvorteilen
- ergebnisoffene „Machbarkeitsstudie“
- zukunftsorientierter und nachhaltiger Wirtschaft-Standort raumverträglich, planerisch, finanziell entwicklungsfähig?
- Transport-, Logistik-, Mobilitätsstrukturen mit CO2-Minderungseffekten möglich?
- Voruntersuchungen 10/2021 an Bieter-kooperation vergeben – Erstellung bis 01/2023

- konkurrenzlose Lage, Erreichbarkeit, Größe
- ergebnisoffener 1. Planungsschritt

Lage und Bezüge des Untersuchungsraums im Europäischen Verkehrsnetz *(Quelle Brandenburg Viewer, eigene Ergänzungen)*

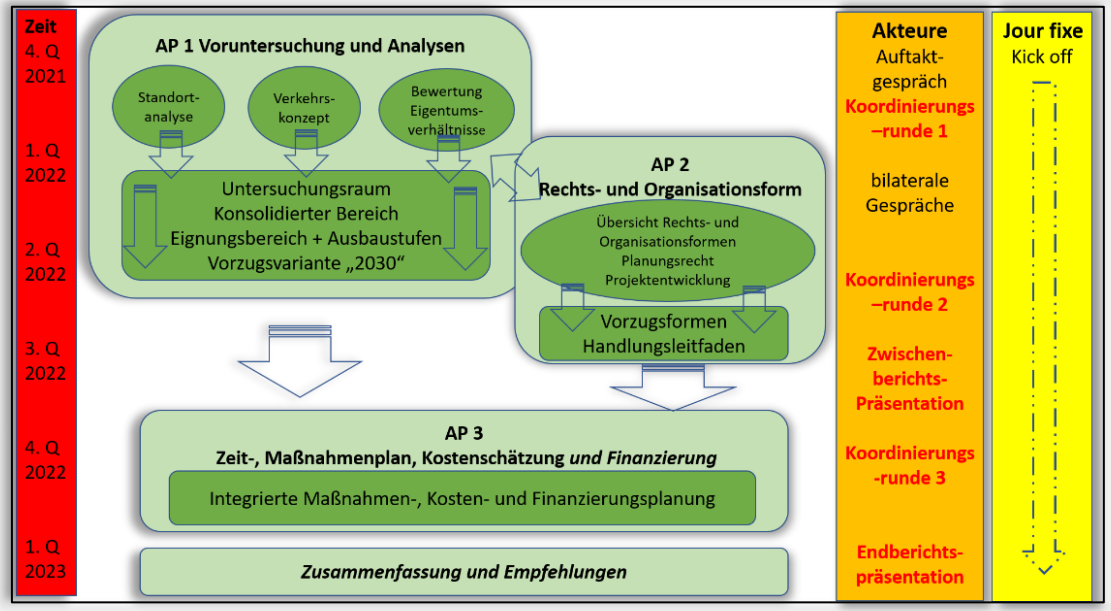


2. Ziele und **Vorgehen**

- „erste“ umfassende Analyse des Standortes; keine Fach-/Detailgutachten
- projektbegleitende Koordinierungsrunde: Kommunen, Landkreis, MWAE, WFBB, MLUK, Regionalplanung Havelland-Fläming
- Stand Zwischenbericht 09/2022 – Schwerpunkt Voruntersuchung und Analysen
- erste Vorstellung des Projektzwischenstands erfolgt in der „kommunalen Familie“
- Projektinformation – Dokument, WFBB-Pressemitteilung und Präsentations-PDF

- hohe Transparenz
- kommunale Information und erste Reflektion wichtig

Methodik, Vorgehen und Zeitbezüge im Überblick



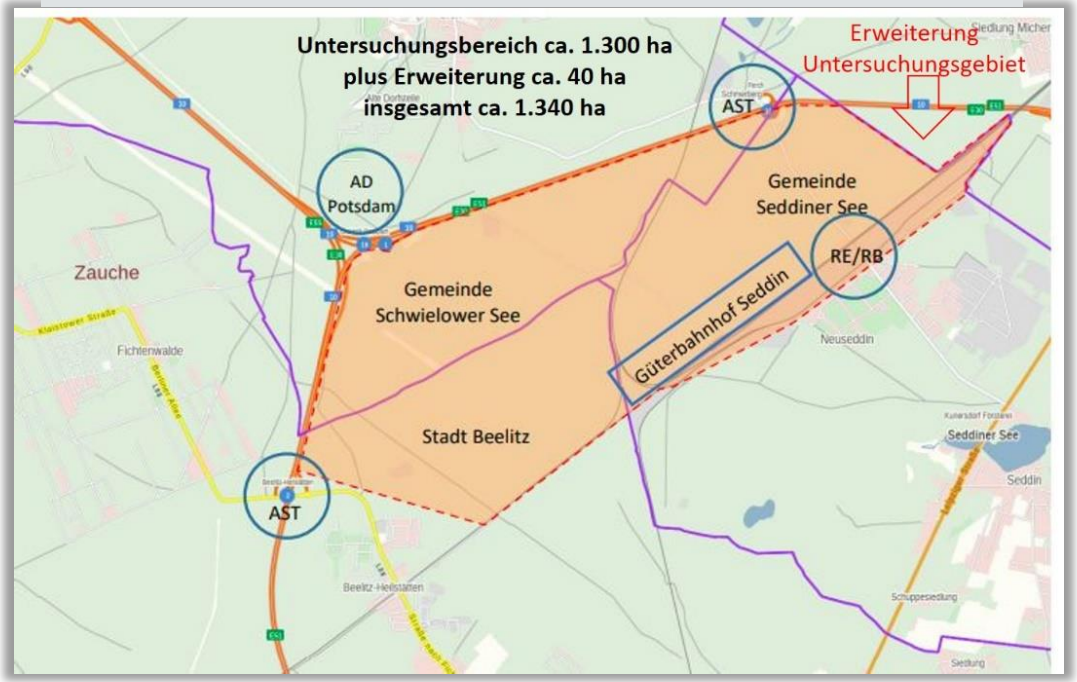
3. **Voruntersuchung** und Standortanalyse

- Untersuchungsbereich durch übergeordnete Verkehrstrassen definiert und abgegrenzt; ca. 1.340 ha
- Lage, Erreichbarkeit und Größe „landesbedeutsam“
- Regional und im wirtschaftsstarken Landkreis Potsdam-Mittelmark bedeutender Potenzialstandort
- Interkommunale Ausrichtung: Gemeinden Seddiner See, Michendorf und Schwielowsee, Stadt Beelitz

➢ landesbedeutsamer durch übergeordnete Verkehrstrassen definierter Untersuchungsraum

Untersuchungsbereich mit Erweiterungsfläche Michendorf

(Quelle WFBB, eigene Ergänzungen, Basis: Brandenburg Viewer)



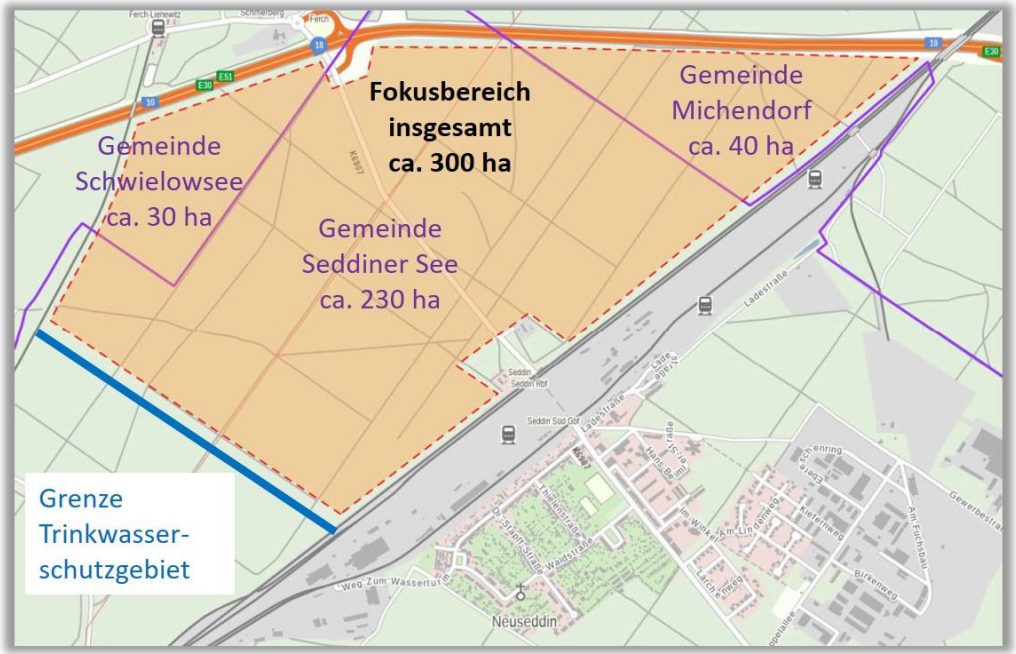
3. **Voruntersuchung** und Standortanalyse

- Frühzeitige Konzentration auf **Fokusbereich** von ca. 300 ha
- damit keine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Ferch und des benachbarten Bergrechts bzw. Vorranggebiets
- ausreichende Dimensionierung
- interkommunal ausgerichtet

➢ Fokusbereich interkommunaler Wirtschaftsstandort ca. 300 ha

Ausschnitt Fokusbereich im Untersuchungsraum

(Quelle WFBB, eigene Ergänzungen, Basis: Brandenburg Viewer)



3. Voruntersuchung und **Standortanalyse – im Überblick**

Themen- und Belang-Bewertung *(vereinfachte Darstellung zu Übersichtszwecken, vorläufige Bewertung, Bezug Entwicklungsfähigkeit der **Fokusfläche**)*						
Thema	**Belang**	**Träger/Akteur**	**Machbarkeits-Einschätzung**	**Relevanz Bebauungsplg.**	**Kosten-relevanz**	**zusätzl. Fach-gutachten**

- ca. 30 „Belange“ / Themen untersucht; die relevantesten bzgl. des „ob“ und „wie“ einer Entwicklung
- „harte“ (z. B. Infrastrukturen) und „weiche“ (z.B. kommunale Akzeptanz) Belange
- Grundsätzliche erste Machbarkeitseinschätzung im Fokus; vertiefende Betrachtung erst in zusätzlichen Fachgutachten und folgenden Planungsschritten
- hoher Anteil an positiven bzw. nicht grundsätzlich einer Entwicklung entgegenstehenden Belangen
- wenige, aber gravierende, Belange, die einer Vertiefung und Lösung bedürften
- einige noch nicht konkreter einschätzbare Belange

- breites Themen-/Belangspektrum untersucht
- viel positiv bewertete, wenige aber gravierende Belange, einige noch nicht einschätzbare Belange

3. Voruntersuchung und **Standortanalyse**

- **Nachfrage und Bedarf** positiv; konkurrenzloser Standort, sowohl für große Unternehmenssiedlung/en und zusätzlich kommunale Bedarfe

Nachfrage und Bedarf (2.2)	**Nachfrage großflächiger Industrieansiedlungen**	**MWAE, WFBB (IHK etc.)**
	Bedarfssituation großflächiger GI-/regionaler Gewerbeflächen	**Regionalplanung, PM WiFö, Kommunen**

- **eigentumsbezogene Verfügbarkeit** als typischer Engpassfaktor großer Flächenentwicklung könnte gesichert werden; „ein“ Eigentümer Landesforst; Voraussetzungen besonderes Landesinteresse und Landschafts-schutzgebiet-Ausgliederung

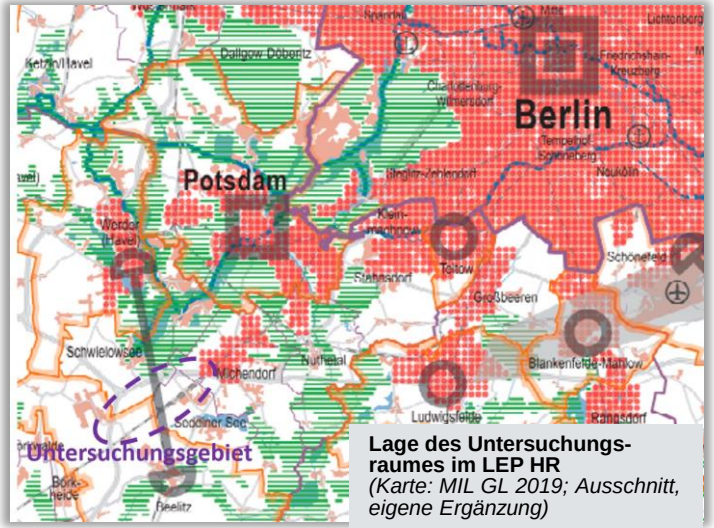
Eigentum (2.4)	**Flächenverfügbarkeit**	**Landkreis PM (Katasteramt) Eigentümer Landesforst etc.**

- Nachfrage und Bedarf offensichtlich gegeben
- Kernvoraussetzung Verfügbarkeit unter Voraussetzungen möglich – „ein“ Eigentümer
- gesteuerte Entwicklung interkommunal aus „einer Hand“ möglich

3. Voruntersuchung und **Standortanalyse**

- noch „unbeplante“ Fläche
- keine flächenbezogenen Restriktionen der **Raumordnung und Landesplanung**; Entwicklung mit Bezügen zu übergeordneten Zielstellungen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion
- aufgrund der LSG-Lage noch nicht in der **Regionalplanung** berücksichtigt
- **Kreisentwicklung** mit vielfältigen Bezügen
- In den **Gemeindeentwicklungsplanungen** noch nicht berücksichtigt; noch fehlende **kommunale** Bauleitplanungen (FNP/BP)

Räumliche Planung (2.3)	**Raumordnung und Landesplanung**	**Gemeinsame Landesplanung**
	Regionalplanung	**Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming**
	Kreis-Planung	**Landkreis Potsdam-Mittelmark strategische Kreisentwicklung**
	kommunale Entwicklungs-/ Bauleitplanungen	**Gemeinden**



Lage des Untersuchungs-raumes im LEP HR
(Karte: MIL GL 2019; Ausschnitt, eigene Ergänzung)

- keine flächenbezogenen Restriktionen Landesplanung
- noch „unbeplant“ auf regionaler und kommunaler Ebene

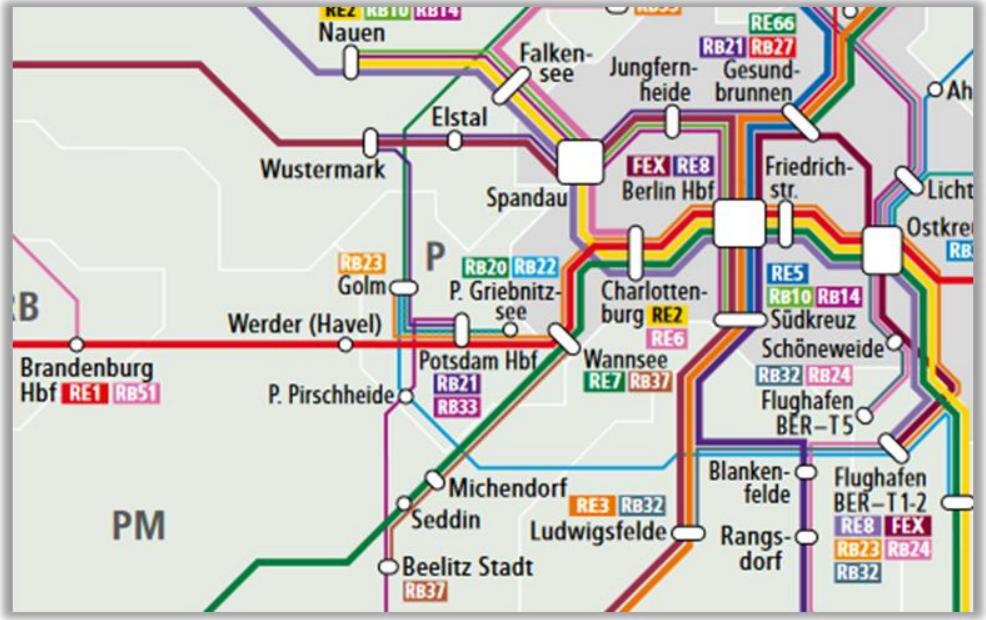
3. Voruntersuchung und **Standortanalyse**

- vier **Regionalbahnhöfe** direkt bzw. im Umfeld; Seddin, Ferch-Lienewitz, Beelitz-Heilstätten/-Stadt
- drei Regionalexpresslinien
  - RE7 Dessau - Berlin - Wünsdorf-Waldstadt
  - RE23 Potsdam - Michendorf
  - RE33 Jüterbog – Berlin-Wannsee
- drei Buslinien: 643, 646, X43

- hervorragende Einbindung in ÖPNV-Netz
- überregional und regional gute und klimagerechte Erreichbarkeit

Karte Regionalbahn Netzbestand

(Quelle: VBB, Bahn-Regionalverkehr Brandenburg-Berlin)

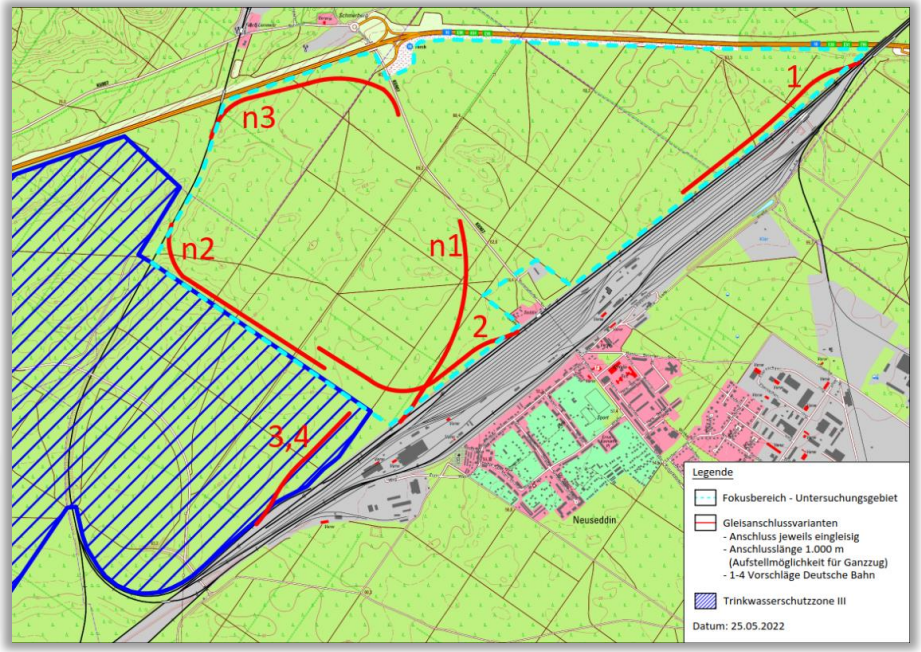


3. Voruntersuchung und **Standortanalyse**

- **Rangierbahnhof Seddin** einer der wichtigsten Rangierbahnhöfe DB Netz und große Zugbildungsanlage DB Cargo
  - integriert im Gesamtschienennetz
  - Strecken mit hoher Klassifizierung
  - Leistungsfähige Anbindung für Zu- und Ablieferung großer Wirtschaftsunternehmen möglich
  - DB-Netz Interesse an Erschließung des Wirtschaftsstandortes

➢ leistungsfähige Mobilitäts- und CO2-mindernde Schienenanbindungsmöglichkeit „in alle Himmelsrichtungen“

Vorschläge Übersicht möglicher Schienengüterverkehrs –Anschlussvarianten *(Quelle IPG)*



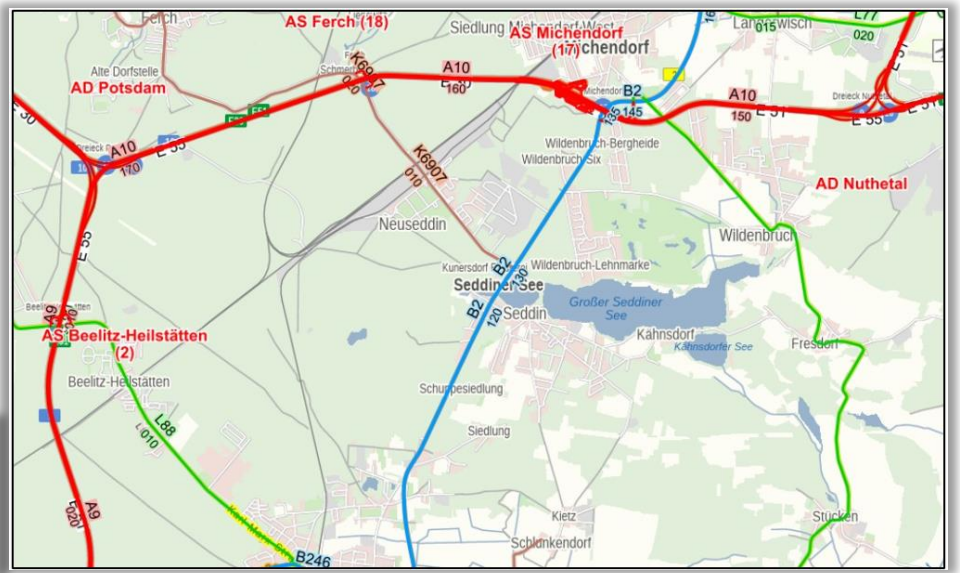
3. Voruntersuchung und **Standortanalyse**

- Standort hervorragend und unmittelbar an **Autobahnnetz** über A10 und A9 angebunden
  - Hauptanbindung über A10 und AS Ferch
  - Kreisstraße 6907 als Haupterschließung; Ausbaubedarf
  - zweite neue leistungsfähige Straßenerschließung des Standortes zur A9 AS Beelitz-Heilstätten vorsehen
- gute Voraussetzungen für leistungsfähige **Radverkehrsinfrastruktur**; Verbesserungen z.B. über neuen Radweg nach/von Ferch

- direkte und leistungsfähige Autobahnanbindung
- zwei hochwertige Erschließungen
- Radverkehrsinfrastruktur mit Potenzial

Straßenverkehrs-infrastruktur – Übersicht

(Quelle: Brandenburg-Viewer)



3. Voruntersuchung und **Standortanalyse**

- erforderliche **Waldumwandlung** bei begründetem und formuliertem Landesinteresse und LSG-Regelung in Aussicht, Ausgleich regional oder landesweit möglich
- **Geologie und Bergrecht** ohne Einschränkungen für Fokusbereich
- **Immissionsschutz** aufgrund vorhandener Abschirmfunktion der Autobahn und Eisenbahntrasse mit wenig Konfliktpotenzial

Natur und Ressourcen (2.6)	**Natur und Landschaft**	**MLUK Ref. 44 LFU**
	Waldinanspruchnahme	**MLUK Ref. 35**
	Wasserhaushalt	**MLUK LfU / PM-UWB (WAZV Nieplitz)**
	Geologie und Bergrecht	**LBgR**
	Immissionsschutz	**LfU**

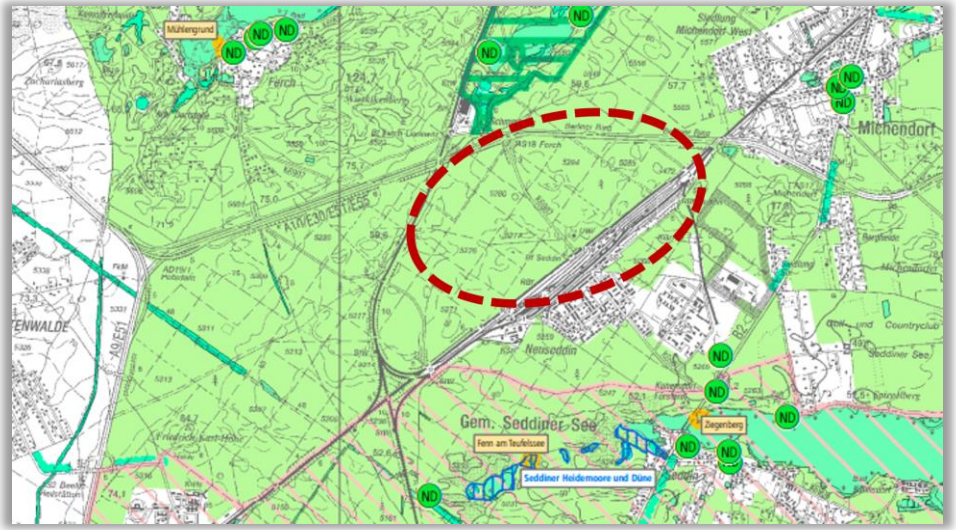
- Waldeingriff, –verfügbarkeit und Eingriffsausgleich unter Bedingungen möglich
- Geologie und Bergrecht ohne Einschränkungen
- Abschirmfunktion Verkehrstrassen; Immissionsschutz regelbar

3. Voruntersuchung und **Standortanalyse**

- Lage im großflächigen **Landschaftsschutzgebiet;** Sperrwirkung für Planung und Entwicklung
- Hinweise u. a. auf ökologisch wertvolle Waldinseln und Fledermausvorkommen
- LSG-Ausgliederungsverfahren notwendig
- Naturräumliche Bestandsaufnahme/-bewertung, Kompensationsabschätzung und Umweltbericht als zusätzliches Fachgutachten vorgesehen
- Anpassungen Landschaftsrahmenplanung und kommunale Landschaftsplanungen

- LSG-Status konträr zur Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes
- Bestanderhebungen und Planungsleistungen als Fachgutachten vorgesehen
- LSG-Ausgliederungsverfahren notwendig

Lage des Fokusbereiches im LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ *(Quelle: Landschaftsrahmenplan-Fortschreibung Landkreis Potsdam-Mittelmark 2006)*



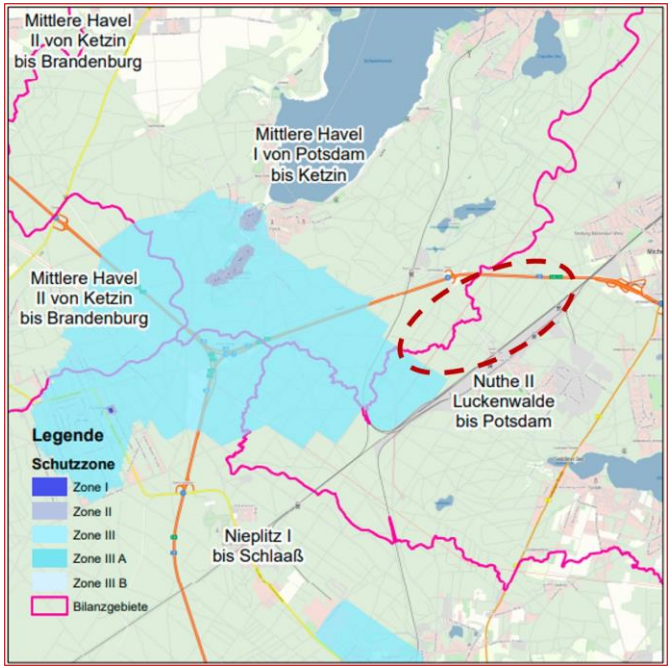
3. Voruntersuchung und **Standortanalyse**

- kritische und komplexe **Wasser-/hydrologische Situation**; Oberflächen-/Grundwasser, Trinkwassergewinnung, Abwasser
- negative Beeinflussung **Seddiner See-Situation** vermeiden; positive Effekte könnten möglich sein
- Lage in 2 Bilanzierungsgebieten; z. T. sinkende Grundwasserstände bzw. trockenfallende Messstellen
- Trinkwasserversorgung (WASZ Nieplitz) über Trinkwasserwerk Neuseddin nicht möglich/vorgesehen
- Trink- bzw. Brauchwassergewinnung bzw. –zuführung von außerhalb notwendig und ggf. möglich
- Abwasserentsorgung (WAZV Nieplitz) über Beelitz; Kapazitätsfragen und Investitionsbedarfe
- gesamte hydrologische Situation soll im Zusammenhang mit Seddiner See-Problematik als Fachgutachten untersucht werden

➢ „integriertes Wasserkonzept“ notwendig und vorgesehen

Wasserversorgungsplanung Brandenburg

Bilanzierungsgebiete Ausschnitt *(© LFU 2022)*



3. Voruntersuchung und **Standortanalyse**

- hervorragende **Stromversorgung** aufgrund gebietsquerender Höchstspannungsleitung, 110 KV-Leitung im Fokusbereich und Umspannwerk
- Übergeordnete und lokale **Gasinfrastruktur** vorhanden; Kapazitätserweiterungen für hohe Industrieleistungsbedarfe möglich.
- **Wasserstoffversorgung** ab 2026 über Fernleitung unmittelbar am Autobahndreieck Potsdam; damit Bezug/Einspeisung grünem Wasserstoff möglich
- Potenziale **Produktion erneuerbare En**ergien; Solardächer, Windkraftanlagen, Wärmenetze etc.
- Bereits vorhandene Glasfaser-Grundinfrastruktur; leistungsfähige **Breitbandversorgung** möglich

➢ verfügbare zukunftsorientierte technische Infrastruktur als wichtiger Standortfaktor

Energie, Ver- und Entsorgung (2.7)	**Trinkwasser-Versorgung**	**MLUK LfU / PM-UWB WAZV Nieplitz**
	Abwasser-Entsorgung	**MLUK LfU / PM-UWB WAZV Nieplitz**
	Stromversorgung	**E.Dis**
	Gasversorgung	**EMB**
	Wasserstoffversorgung	**ONTRAS**
	Breitbandversorgung	**Telekom bzw. Anbieter**
	Erzeugung erneuerbarer Energien	**NN**

grüner Wasserstoff: Erzeugung – Verdichtung – Transport und Speicherung *(© Wasserstoffinfrastruktur – tragende Säule der Energiewende Peter Adam etc., 2020)*

3. Voruntersuchung und **Standortanalyse**

- Untersuchungsraum Ort einer der letzten Weltkriegsschlachten im 2. Weltkrieg:
  - **Kriegsgräber**-Verdachtsfläche; aber keine Restriktionen
  - derzeit keine konkreter **Kampfmittelverdacht**
- keine bekannten **Bodendenkmale**
- **Baudenkmal** nur Kohleverladebrücke Bahnhofsbereich
- **Wander-/Naherholungsnutzung** extensiv; teilweise Wegeverlegung „66-Seen-Weg“ notwendig

weitere Belange (2.8)	**Kriegsgräberdenkmale**	**Volksbund Krieggräber Landesverband Brandenburg**
	Kampfmittel	**Zdp Kampfmittel-Beseitigungsdienst Polizei**
	Denkmalschutz - Bodendenkmale	**Landkreis Potsdam-Mittelmark Untere Denkmalbehörde**
	Denkmalschutz - Baudenkmale	**Landkreis Potsdam-Mittelmark Untere Denkmalbehörde**
	Tourismus und Naherholung	**Landkreis Potsdam-Mittelmark Kommunen, Tour.-verband**

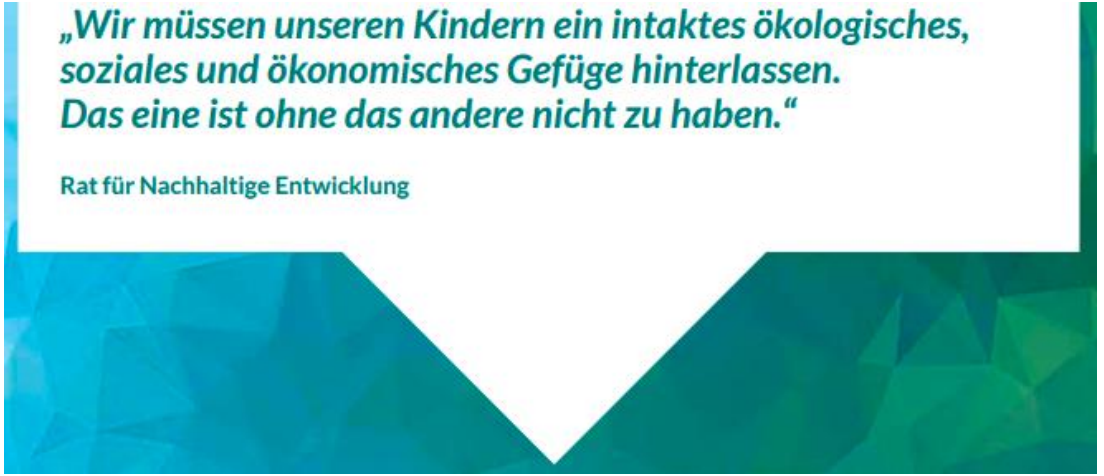
➢ keine Einschränkungen im Zusammenhang mit historischen Funden oder Schutzbereichen

3. Voruntersuchung und **Standortanalyse**

- **Effekte und Akzeptanz** von hoher Bedeutung, erste grobe qualitative Abschätzung ist vorgesehen
- objektive Effekte, Bedarfe sowie subjektive Werte und Wahrnehmungen
- Standortentwicklung wäre mit vielfältigen Veränderungen über die Fläche hinaus verbunden
- möglicher Beitrag zur Zukunftsfestigkeit der Region

➢ Kernfrage – wie kann eine nachhaltige Standortentwicklung gelingen?

potenzielle Effekte und Akzeptanz (2.9)	**potenzielle Struktur- und Arbeitsmarkteffekte**	**Kommunen, Wirtschafts- und Arbeitsmarktinstitutionen**
	potenzielle Wohn- und Infrastrukturbedarfe	**Kommunen PM, Regionalplg., MLUK (LSG), ..**
	Akzeptanz kommunaler regionaler Politik und Gesellschaft	**kommunale/regionale Politik und Gesellschaft**

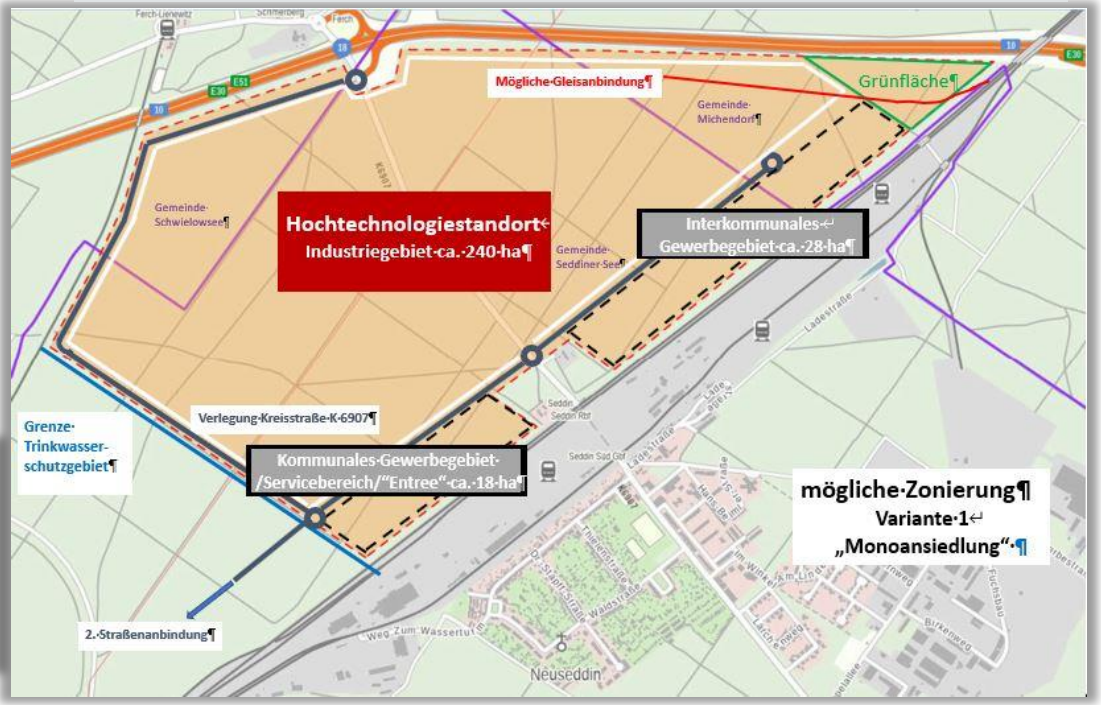


3. Voruntersuchung und **Standortanalyse – Beispiel-Flächenkonfiguration**

- erste Überlegungen Flächenkonfigurationen
- Koppelung/integrierter Ansatz
  - Ansiedlung große Industrie-/Technologieansiedlung/en
  - und regionales Gewerbegebiet für lokale/regionale Erweiterungen, Verlagerungen, Neugründungen
- unterschiedliche Flächenkonfigurationen denkbar: Gesamtgröße, Zonierung, zeitliche Entwicklung, ..

- Lage Fokusbereich abgeleitet und ideal
- integrierter Ansatz Großansiedlung plus interkommunales Gewerbegebiet sinnvoll
- Flächenkonfigurationen flexibel

mögliche Zonierung im Fokusbereich - Beispiel
(Quelle: Grundlage Brandenburg Viewer; eigene Ergänzungen)



4. Mögliche Rechts- und Organisationsformen - **Kooperationsbedarf**

- unterschiedliche Bezüge, Flächenanteile und mögliche Rollen der **„kommunalen Familie“**
- Interkommunale Kooperation naheliegend:
  - Fokusfläche gemarkungsübergreifend; gemeindeübergreifende Planung, Entwicklung, Ansiedlungssteuerung, ggf. auch Betrieb
  - Interkommunaler Gewerbegebietsansatz
  - Auswirkungen erfolgreicher Ansiedlung mit gemeindeübergreifenden fiskalischen Auswirkungen, Kaufkraft-/Nachfragesteigerung, Verkehre/ Infrastrukturen, Wohnungs-/Immobilienmarkt, soziale Infrastrukturen, ..

gemeinde schwielowsee

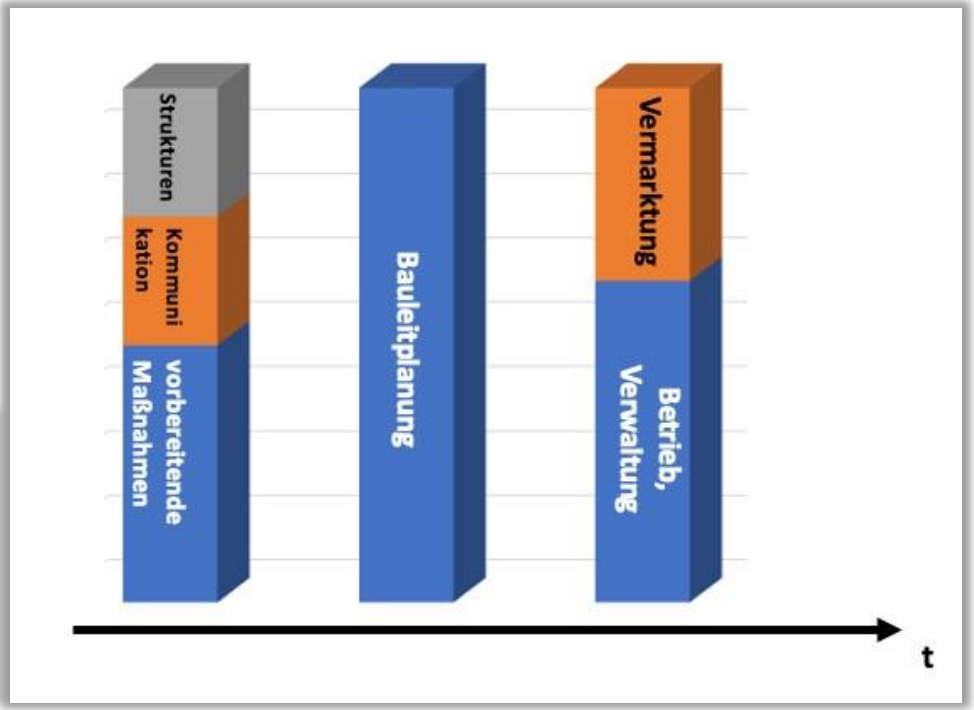
- interkommunale Kooperation notwendig + sinnvoll
- abgestimmte Steuerung „aus einer Hand“
- angemessener Ausgleich Lasten und Nutzen

4. Mögliche **Rechts- und Organisationsformen**

- phasen-/aufgabenübergreifender Ansatz sinnvoll
- nach vorläufiger Einschätzung zwei Modelle geeignet:
  - Zweckverband §§ 10 ff. GKGBbg
  - Gemeinsame kommunale Anstalt §§ 37 ff. GKGBbg
- eventuell auch gemeinsame Entwicklungsgesellschaft sinnvoll
- frühzeitige Schaffung sinnvoll, z.B. für weitere Planungsschritte, Fördermittelinanspruchnahme etc.

- Phasenübergreifender Ansatz sinnvoll
- Modelle Zweckverband und gemeinsame kommunale Anstalt geeignet
- frühzeitiger Start sinnvoll
- gesteuerte Entwicklung von Anfang an möglich

Phasen und Schwerpunkte der Kooperation



5. **Zwischeneinschätzungen** - und weiteres Vorgehen

- Einmalige Lagegunst und Standortqualität – **Alleinstellungsmerkmal** in der Hauptstadtregion
- **Vielzahl entwicklungsfördernder Belange** für ein großes Fokusgebiet
- Wenige, aber **bedeutende und schwierige Hemmnisse** – 2 Fachgutachten erforderlich/angestrebt
- Belange **regionale Sensibilität und Akzeptanz**; Effekte und „Mehrwert“ einer Entwicklung im Fokus
- geeignete und erprobte Modelle **interkommunaler Kooperation und Interessensausgleich** existieren
- **Landesbedeutsame Modellstandortentwicklung** – keine klassische Industriestandortentwicklung
- **Standortprofilierung** wichtig; klimagerechte Mobilität, modellhafter Ausgleich Naturraumeingriff, Beitrag Waldumbau, wasserverträgliche Modelllösung, energetisch optimierter Standort, Erneuerbare Energie, gezielte Ansiedlung „passender Unternehmen“ Innovation + Wertschöpfung, ..
- „langer Atem“ – **Zukunftsstandort mit Potenzial - Wettbewerbsfähigkeit der Region sichern**

5. Zwischeneinschätzungen und **weiteres Vorgehen**

- **Vorstellungen** in den politischen Gremien vom 28.11. bis 14.12.2022
- finale **Arbeiten** Gutachten, Erstellung Zeit-/Maßnahmen-/Kosten-/Finanzierungsplanung
- **3. Koordinierungsrunde** am 14.12.2022
- **Endberichtvorlage** 01/2023
- **Positionierung** der Kommunen zur Standortentwicklung, konkret zum weiteren Planungsprozess/Fachgutachten
- Landesunterstützung für **Folge-Fachgutachten Naturraum + Wasser** vom MWAE in Aussicht
- Fortsetzung der landesseitigen **Unterstützung + Begleitung**