


Wir machen STANDORTE.

Ansiedlung Unternehmen in Essel (OT Engehausen)

200 bis 400 Vollzeitarbeitsplätze | Halle ca. 90.000 m²

 Volkswagen


metaWERK

Themenübersicht

Kernfragen zum Bauvorhaben

- **Warum** wird das Bauvorhaben benötigt?
- **Was** genau soll umgesetzt werden?
- **Welche Auswirkungen** sind für die Gemeinde und die Anwohner zu erwarten?

Die metaWERK AG

Entwickler, Investor und Bestandshalter

- ...ist eine **unabhängige Aktiengesellschaft im Privatbesitz** mit Hauptsitz in Berlin.
- ...entwickelt und investiert **seit 28 Jahren** Zweckimmobilien für Industrie, Logistik und die öffentliche Nutzung.
- ...hat Investitionen in Höhe von **1,1 Mrd. €** in den vergangenen 8 Jahren verantwortet.
- ...arbeitet **vornehmlich mit eigenem Kapital** und mit namhaften Großbanken und konservativen Fondsgesellschaften.
- ...steht für maßvolles, qualitatives Wachstum und schöpft ihre **Innovationskraft** aus nachhaltigem Handeln, Menschlichkeit und Bodenständigkeit.



Anlass für Bauvorhaben

Gegenwärtige Situation des ansiedlungswilligen Unternehmens

Logistik und Montage für die Industrie an 6 Standorten:

- Komplettradfertigung
- Logistik, Vertrieb & Services
- After Sales



Anlass für Bauvorhaben

„Vision 2030“ des Unternehmens

- Sicherung und Ausbau der Arbeitsplätze in der Region
- Zusammenführung seiner Standorte zu einem zentralen Standort
- Ausweitung auf bis zu 14 Geschäftsfelder
- zweistelliger Millionenbetrag wird in neue Technik für Produktion und Logistik investiert
- Einsparung von ca. 1 Mio. LKW-Kilometer:
Reduzierung von ca. 3.000 t/ CO₂ jährlich
- Klimaneutraler Betrieb der Halle und eigene Energieerzeugung

Anlass für Bauvorhaben

„Vision 2030“: Entwicklung Mitarbeiterzahlen



- Sicherung vorhandene Arbeitsplätze und Aufbau der Belegschaft auf über 400 Mitarbeiter
- mehr als 50 verschiedene Funktionen
- mehr als 20 Auszubildende, u.a. Fachlagerist/in, Fachkraft für Lagerlogistik, Kaufleute Büromanagement, Maschinen- und Anlagenführer/in, Industrieschlosser/in, Duales Studium Wirtschaft/ Logistik

Anlass für Bauvorhaben

„Vision 2030“

➔ zur Verwirklichung der Ziele ist die Investition in eine neue Gebäudeinfrastruktur notwendig

- Aufgabe metaWERK:
Standortentwicklung im Rahmen der Kundenausschreibung, insbesondere Investition, Bau und Vermietung

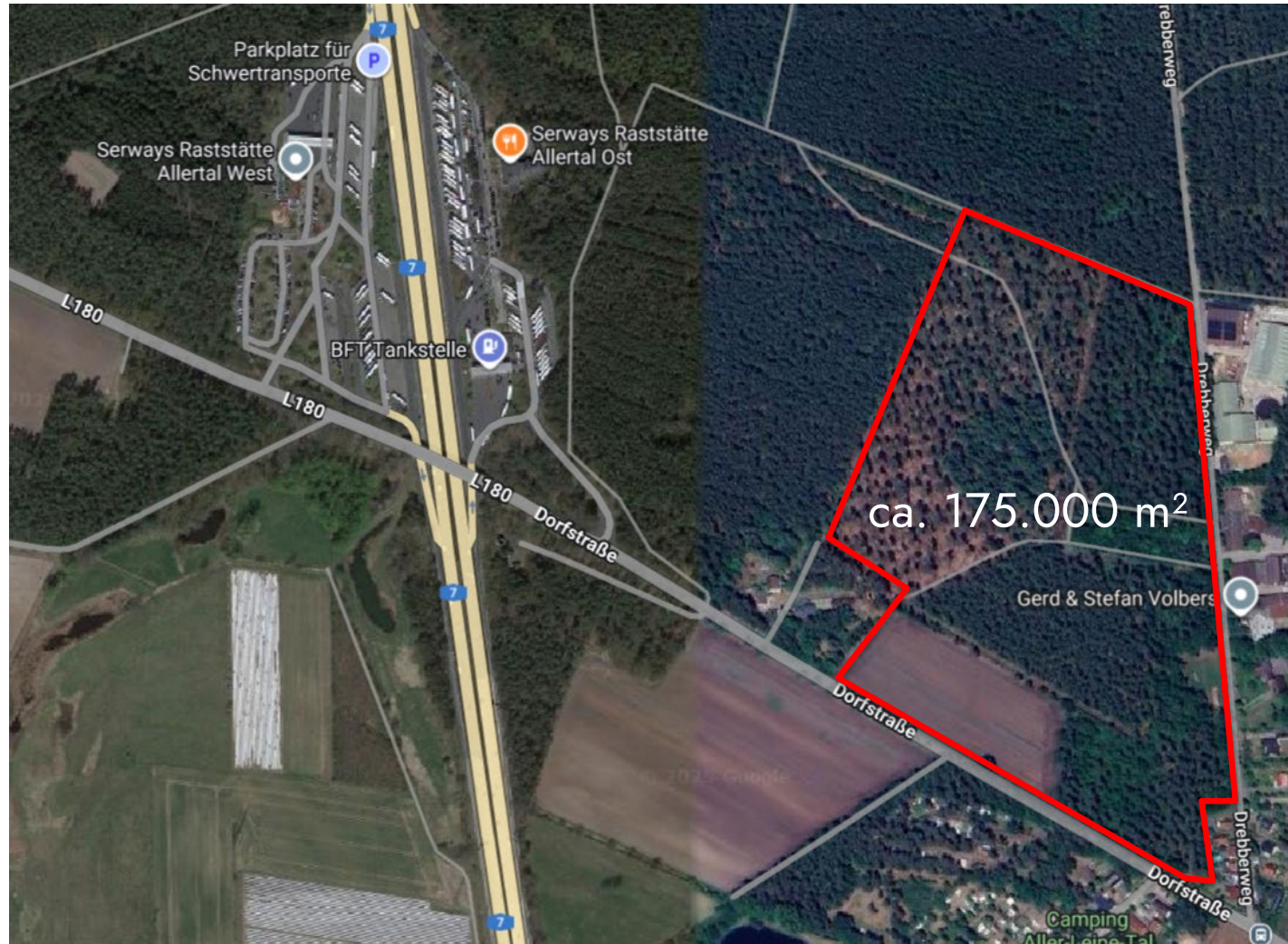
Übersicht über das geplante Bauvorhaben

Kernpunkte

- Standort: an der Landesstraße 180 in Essel (OT Engehausen)
- Grundstücksfläche: ca. 175.000 m² bis ca. 300.000 m²
- Hallenfläche: ca. 92.000 m²
- Bürofläche: ca. 1.400 m²
- Hallenhöhe außen: ca. 12,50 m
- Bauzeit: ca. 9 Monate
- Fertigstellung und Produktionsbeginn: 2028

Standort

Grundstück – Vogelperspektive



- Engehausen
Flur 6; 52/24
15,849 ha
- Engehausen
Flur 6; 52/25
1,605 ha

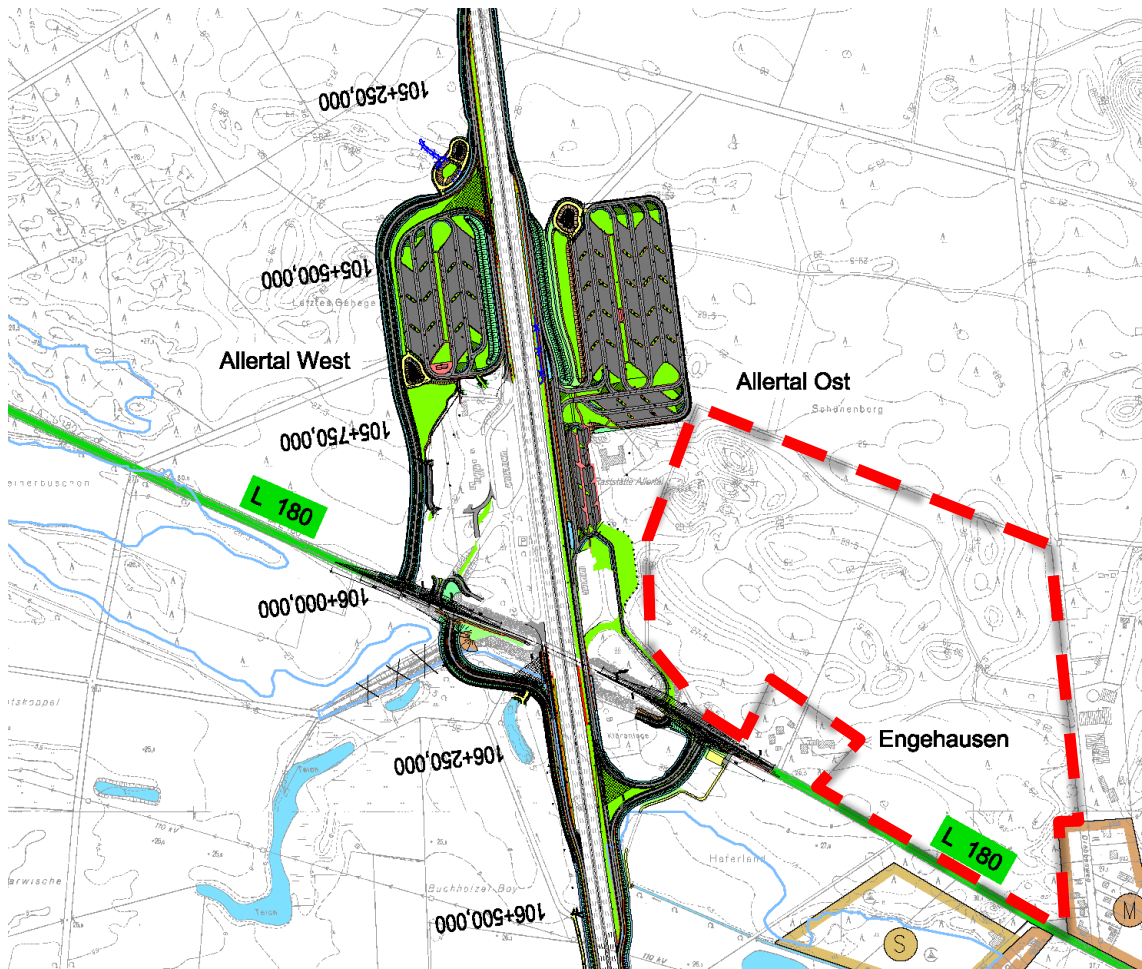
Standort

Gründe für das Grundstück

- im Umkreis des vom Kunden gewünschten Radius
- direkte Nähe zur Autobahn A7
- zusammenhängende bebaubare Fläche
- Grundstücksverfügbarkeit
- geplanter Ausbau Autobahnrasthof/ LKW-Stellflächen
- geplanter Neubau der Anschlussstelle A7

Weitere Baumaßnahmen am Standort

Erweiterung der Tank- und Rastanlage Allertal und Neubau der Anschlussstelle Allertal



- Planfeststellungsbeschluss vom 13.05.2022
- Der Beschluss wurde beklagt. Das Obergerverwaltungsgericht Lüneburg hat die Klage mit Beschluss vom 25.04.2024 abgewiesen
- seit 27.05.2024 bestandskräftig (unanfechtbar).

Standort – größerer Umgriff

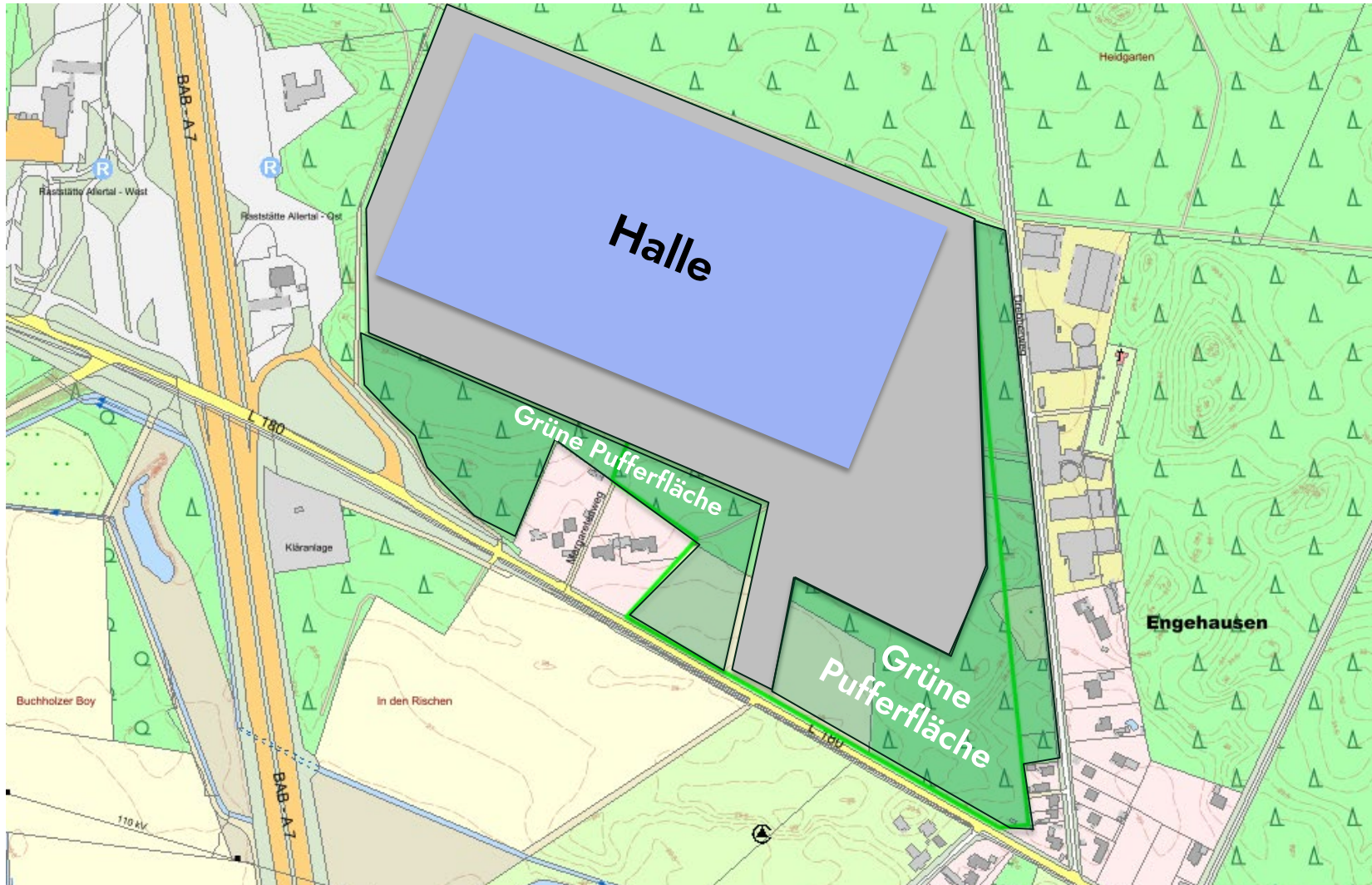
Grundstücksvariante B – in Abhängigkeit Grundstücksverfügbarkeit



Größerer Flächen-
umgriff führt zur
Entzerrung des
Bauvorhabens;
Schaffung einer
„Pufferzone“
zur anliegenden
Bebauung

Das Bauvorhaben – alternative Lage B

in Abhängigkeit der Grundstücksverfügbarkeit



Auswirkungen der Baumaßnahme auf Anwohner während der Bauphase

- **Baulärm – Gegenmaßnahmen:**
 - sehr kurze Bauzeit - 9 Monate
 - Einhaltung Emissionsrichtwerte zum Schutz der Anwohner
 - Baustellenplanung unter Emissionsgesichtspunkten
 - Bei Variante B: zusätzlicher Lärmschutz durch grüne „Pufferzone“
- **Schmutz durch Baustelle und Baufahrzeuge – Gegenmaßnahmen:**
 - regelmäßige Straßenreinigung
 - großflächige Einzäunung der Baustelle

Auswirkungen der Baumaßnahme auf Anwohner während des Betriebs (1)

- **Verkehrsbewegungen auf Betriebsgelände (LKW, PKW, Stapler, etc.):**
 - begrünte Schallschutzwand zu anliegenden Wohngrundstücken
 - begrünter Dichtzaun zum Drebbberweg
 - ggf. schalltechnische Verbesserung der Fenster der direkten Anwohner
- **Zusätzlicher Verkehr (Schnitt: ca. 31 LKW/Tag; Spitze: bis 53 LKW/ Tag):**
 - nur bis zur Einfahrt auf Betriebsgelände zu erwarten – zusätzliche Linksabbiegespur auf L 180
- **Emissionen aus der Halle im Betrieb:**
 - nicht zu erwarten – keine Maßnahme nötig

Auswirkungen der Baumaßnahme auf Anwohner während des Betriebs (2)

- **Abmilderung Autobahnlärm durch Hallenkörper**
 - entsteht unmittelbar durch den Baukörper – keine Maßnahme nötig
- **Beeinträchtigung „Blick ins Grüne“**
 - bei Variante B: keine direkte Sichtbeziehung durch grüne „Pufferzone“

Auswirkungen der Baumaßnahme

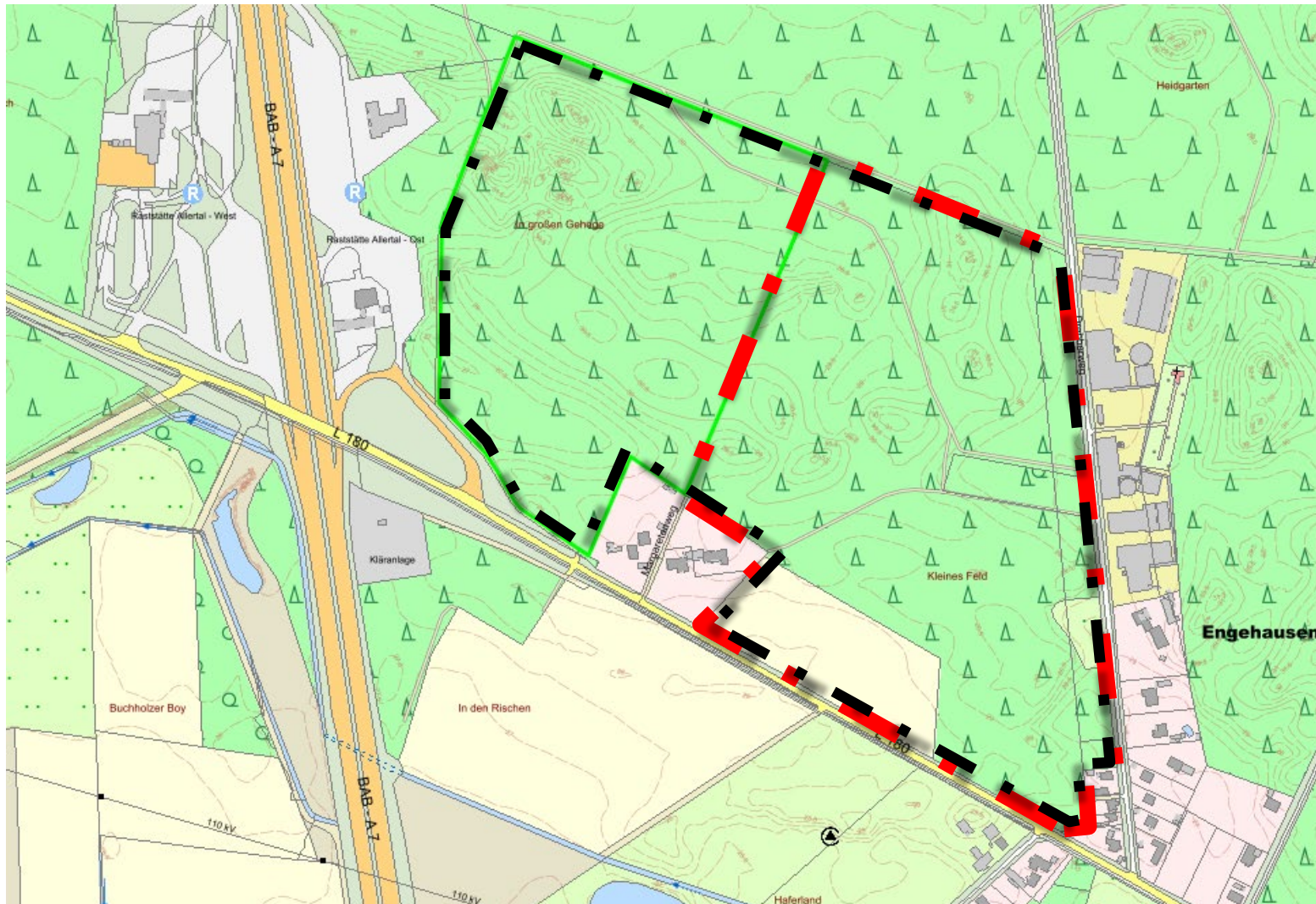
auf die Gemeinde Essel/Samtgemeinde Schwarmstedt

- ✓ Mehreinnahmen durch Abführung der Gewerbesteuer zur Gemeinde
- ✓ Auftragsvolumen an Dienstleister in der Region > 500.000€ jährlich
- ✓ Kompensation der Rodung der vorwiegenden Kiefermonokultur durch umfangreiche grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen in der Nähe
- ✓ Hallenfläche als Standort für großflächige PV-Anlage nutzbar, genossenschaftliches Konstrukt denkbar
- ✓ Mögliche Integration Energiespeicher auf dem Areal
- ✓ Keine Emissionen aus der Halle

Planungsrecht

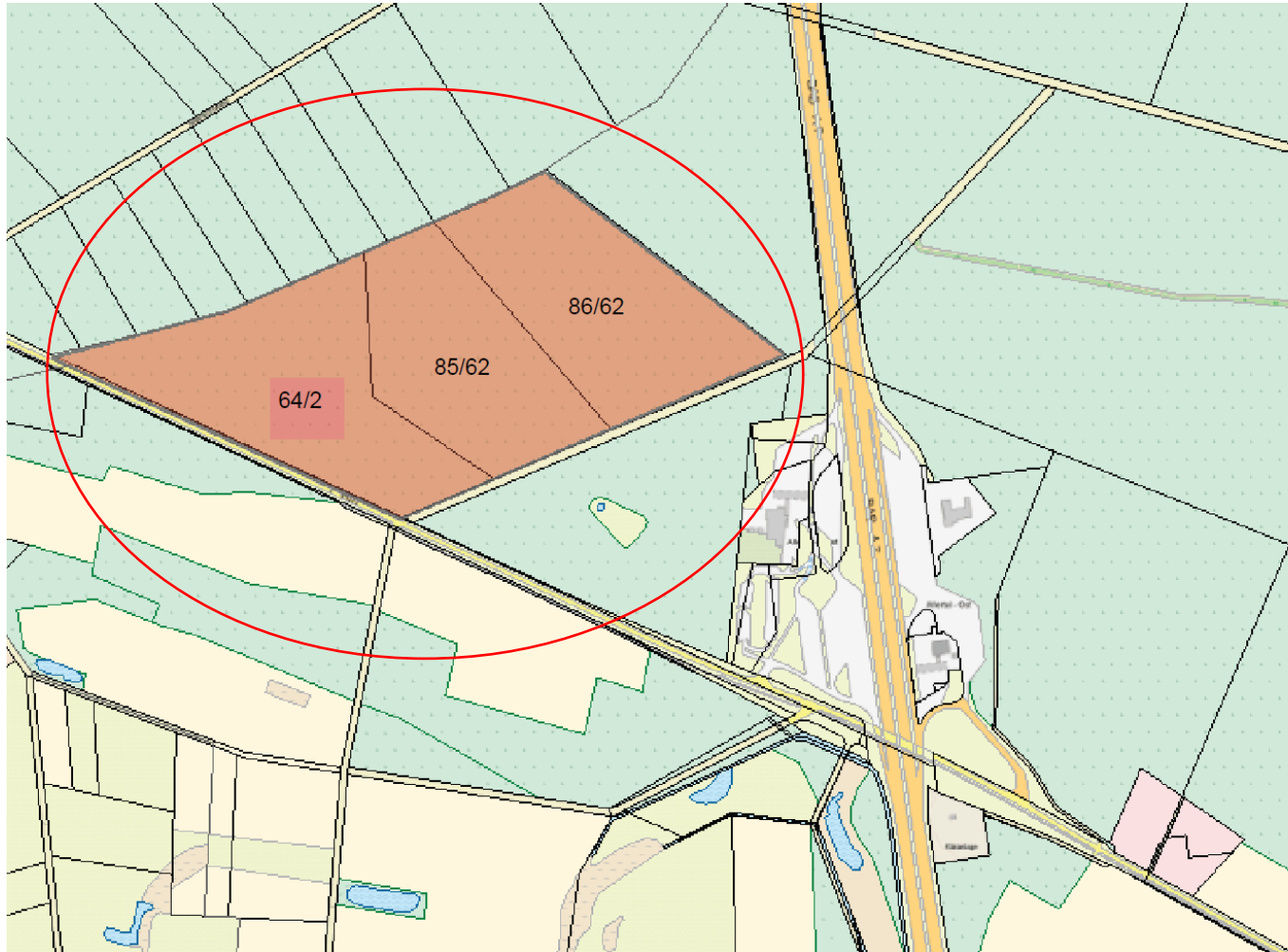
Variante B

Variante A



Geprüfter Alternativstandort (1)

Grundlage: örtlicher Vorschlag



86/62

Eigentümer:
Bundesrepublik
Deutschland

→ **Kein Zugriff auf
Fläche**

85/62 und 64/2
ca. 134 ha

→ **deutlich zu klein für
Kundenanforderung**

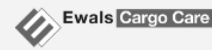
Geprüfter Alternativstandort (2)

Östlich von Schwarmstedt, an der Celler Straße gemäß
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Juni 2025



- Trennung Baufläche durch Hauptverkehrsstraße, daher zu geringe Flächengröße
- kein Baurecht → zahlreiche Flurstücke und Eigentümer
- keine Grundstücksverfügbarkeit metaWERK

Referenzen





Wir machen
Standorte.

metaWERK Aktiengesellschaft
Fasanenstraße 12 - 10623 Berlin
+49 (0) 30 - 206 132 020
www.meta-werk.de