



# ENTWICKLUNG EINES NEUEN, INNOVATIVEN UND NACHHALTIGEN GEWERBEGBIETES

4. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Konkretisierung der Beschlussvorlage

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## AGENDA

1. Begrüßung
2. Vorstellung zugesandter Eckpunkte Beschlussvorlage
3. Diskussion Eckpunkte

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

### 1. Ausgangslage

#### **Vorschlag:**

*Die Fördermittel die für den Kohleausstieg vorgesehen sind, sollten in die Kohleregionen gehen, dorthin wo die Arbeitskräfte freigesetzt werden.*

#### Bewertung:

- Strukturstärkungsgesetz legt Fördergebiete auf 5 Gebietskörperschaften in Sachsen-Anhalt fest
- Beschäftigung und Wirtschaftswachstum entstehen nur, wenn die Region insgesamt gestärkt wird (4 Landkreise und Oberzentrum)
- Saalekreis verliert mit dem Kraftwerk in Schkopau maßgeblich an Beschäftigung

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Bedarfsherleitung

Vorschlag:

*Freie Flächen gibt es dagegen in den innerstädtischen Industriebrachen in der Stadt Halle (Reichsbahngelände / Schlachthof / Diemitz / Trotha).*

Bewertung:

- Das RAW-Gelände wird im Zuge des Strukturwandels entwickelt.
- Schlachthof steht unter Denkmalschutz und ist daher als Industriestandort ungeeignet.
- Diemitz ist ein sehr kleines Gewerbegebiet (38 Hektar), das nunmehr durch **private Investoren** leicht erweitert wird.
- Trotha ist als Gewerbegebiet entwickelt, es stehen nur noch kleine Flächen zur Verfügung.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Bedarfsherleitung

Vorschlag: *In der Umgebung entstehen schon neue, sehr große Gewerbegebiete, so in Leuna, Wiedemar (B-Plan), Ermlitz, Schkopau, Schkeuditz.*

Bewertung:

- Leuna befindet sich in der Entwicklung und ist ein Chemiegebiet.
- Wiedemar steht am Beginn der Entwicklung, Ansiedlungsfläche für eine Großansiedlung.
- Ermlitz ist eine private Entwicklung von maximal 46 Hektar.
- Schkeuditz ist eine private Erweiterung von 37 Hektar.
- Schkopau entwickelt selbst kein neues Gewerbegebiet.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

### Demographie

*Vorschlag: Für die demographische Entwicklung in der Region Halle - Saalekreis ist ein Bevölkerungsrückgang in der Landesstatistik ausgewiesen. Zahl der Einpendler übersteigt die Zahl der Auspendler in Kabelsketal*

### Bewertung:

- Die demographische Entwicklung und die Fachkräftesituation ist intensiv in der Arbeitsgruppe diskutiert worden. Auf die unterschiedlichen Zahlen wird in der Beschlussvorlage eingegangen.
- Grundsätzlich wurde der Region in den vergangenen Jahren in jeder Prognose ein massiver Bevölkerungsrückgang unterstellt. Real sind Halle und Kabelsketal gewachsen, der Saalekreis hat insgesamt deutlich weniger Bevölkerung verloren als prognostiziert.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Branchenfokus

*Vorschlag: Wie erfolgt der Informationsfluss bei der Gewinnung von Investoren?  
Wer ist Adressat von Investorenanfragen? Woher kommen die Investorenanfragen, vom Land, der Stadt Halle? Wer übernimmt die Bewertung der Anfragen hinsichtlich der Technologien potentieller Investoren?  
Arbeitskräftebedarf? Finanzpotential der Investoren prüfen? Förderung durch EU – Bund – Land vermitteln? Einbindung in regionale Forschung und Entwicklung?*

Bewertung:

- Mit der EVG steht ein erfahrener, kommunaler Partner bei der Bearbeitung von nationalen und internationalen Investorenanfragen zur Verfügung, der bei zahlreichen Ansiedlungsverfahren das gesamte genannte Spektrum (Fördermittel, Finanzpotenzialprüfung, Arbeitskräftevermittlung, Forschungseinbindung) als zentraler Ansprechpartner übernommen hat.
- Über Ansiedlungen wird nach den Vorgaben des B-Plans und in Abstimmung mit der Gemeinde entschieden.
- Anfragen kommen nach den jahrelangen Erfahrungen entweder direkt zur EVG, zum Landkreis/Stadt/Gemeinde oder über die etablierten Strukturen (GTAI/IMG)

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Branchenfokus

Vorschlag: *Die Beschlussvorschläge zur Auswahl von Investoren sollte berücksichtigen, dass folgende Unternehmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO von einer Ansiedelung auszuschließen sind:*

- *Logistikunternehmen*
- *Deponien*
- *Freiflächensolarparks*
- *Kompostieranlagen*
- *Bergbau aller Art*
- *Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklasse I*
- *Einzelhandelsbetriebe*
- *sowie Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Bewertung:

- Wird im B-Plan geregelt.



# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Branchenfokus

Vorschlag: *Solaranlagen sind zwingend auf den Dächern und dafür geeigneten Wandflächen anzubringen.*

Bewertung:

- Wird auf allen Dächern von neugebauten, gewerblichen Objekten künftig gesetzliche Pflicht sein.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Finanzsituation Gemeinde

Vorschlag: *Darin nicht enthalten ist natürlich die Zunahme der Gewerbesteuer, die mit den laufenden bzw. sich der in Planung befindenden umfangreichen Gewerbeansiedlungen zu erwarten ist.*

Bewertung:

- Das ist nicht korrekt. In den Prognosen zur Gewerbesteuerentwicklung in der Gemeinde Kabelsketal ist diese Zunahme enthalten.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Finanzsituation Gemeinde

*Vorschlag: Mit der Errichtung des 200 ha großen Gewerbegebietes fallen natürlich auch Kosten an, so für: Unterhalt Straßen und Wege, Pflege Gehölze , Rasen, Grünschnitt. Damit verbunden sind erhöhte Personalaufwendungen insbesondere mehr Stellen, die Feuerwehr muss verstärkt werden hinsichtlich Personal und Ausrüstung. Offen ist, ob ein neues Klärwerk für das Gewerbegebiet erforderlich ist.*

Bewertung:

- Der Unterhalt der Straßen und die Grünpflege sind vertraglich noch zu regeln. Insbesondere in den ersten Jahren nach dem Bau werden dies sehr geringe Aufwendungen sein.
- Brandschutz ist grundsätzlich über die 3. Wache der Stadt Halle (Saale) abgedeckt. Investitionen in die örtliche Feuerwehr können über Förderung abgesichert werden.
- Die Frage nach einem neuen Klärwerk ist in der vertiefenden Untersuchung untersucht worden. Es ist nicht notwendig. Das Abwasser wird über die HWS geklärt.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Regenwassermanagement und Immissionen

Vorschlag: *Auf folgende Konfliktpunkte wird hingewiesen:*

- *Im Bereich Reideburg/Ost ist Versickerung von Regenwasser schlecht möglich, hier Regenrückhaltebecken zu errichten ist schwierig und mit hohen Kosten verbunden,*
- *Im Bereich Dölbau / Naundorf gibt es Gründungserschwernisse. Es ist keine Ausbildung von Regenrückhaltebecken möglich*
- *Umfangreiche Immissionen für die Wohnbebauung im sehr betroffenen 500 m Abstand sind zu erwarten.*
- *Die Bewertungen der Immissionen für Osmünde und Benndorf fehlen, auch hier ist der Abstand zur Ortslage im Bereich von 500 m gegeben.*

Bewertung:

- Alle genannten Punkte wurden in der vertiefenden Untersuchungen umfassend bewertet und sind grundsätzlich technisch in der Entwicklung lösbar.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

### Flächenlayout

*Vorschlag: Von den Gemeinderäten und den Bürgern in der Arbeitsgruppe wurde eine Prüfung der Eignung der Fläche nördlich der Autobahn A 14 in Verlängerung des Gewerbegebietes Dölbau Geltestrasse vorgeschlagen. Denn diese Fläche lässt sich verkehrstechnisch an die ausgebaute 4-spurige Geltestraße, die bisher an der L 165 endet, und an die bestehenden Gewerbegebiete nördlich der Autobahn gut anschließen.*

### Bewertung:

- Die Anmerkungen zu UG 1b wurden in der 2. Arbeitsgruppensitzung ausführlich erläutert und diskutiert.
- Gründe für den Ausschluss waren u.a. keine Anschlussstelle für das Industriegleis, erhöhter Investitionsbedarf für Medienerschließung, geringere Flächenverfügbarkeit bei höheren Gesamterschließungskosten
- UG1a: 54 Euro/m<sup>2</sup> vs. UG1b: 75 Euro/m<sup>2</sup>
- Im Übrigen: Nur ein kleiner Teil der Fläche liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Kabelsketal.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Verkehr

*Vorschlag: In Kenntnis all dieser Gegebenheiten ist zu vermuten, dass die dann erfassten Probleme die Möglichkeiten zur Erschließung und verkehrssicheren Einbettung des SP2 zwischen die genannten Ortsteile übersteigen und dann den Abbruch des Planungsverfahrens indizieren. An diesem Punkt muss dem Gemeinderat die Ausstiegsmöglichkeit offengehalten werden.*

Bewertung:

- Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens werden umfangreiche Verkehrsplanungen und Verkehrsuntersuchungen beauftragt.
- Ziel ist, Durchgangsverkehre durch die Ortsteile zu verhindern. Dazu wurden zahlreiche Vorschläge schon erarbeitet und geprüft: B6-Anschluss, Verlegung der Kreisstraße, Abbiegemöglichkeiten Klepziger Straße
- Der Gemeinde obliegt bei dem B-Plan-Verfahren die Planungshoheit.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Naturschutz/Ausgleichsflächen

*Vorschlag: Die großflächige Versiegelung von besten Ackerböden in Zeiten des Klimawandels ist ein Frevel an der Natur. In Zeiten zunehmender Trockenheit und dadurch bedingte Ernteverluste ist ein großflächiger Entzug von Ackerfläche nicht zu verantworten.*

Bewertung:

- Dieser Punkt wurde im Rahmen der 2. Arbeitsgruppensitzung ausführlich diskutiert und in der 3.Arbeitsgruppensitzung noch einmal erklärt.
- Abwägung zwischen Industriegebiet und dafür notwendiger Flächenversiegelung wird in die Beschlussvorlage aufgenommen.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Umgang mit Restriktionen

Vorschlag: *Wie soll mit den Restriktionen umgegangen werden?*

- *Strom-Leitungen (110 kV , 380kV)*
- *SüdOstLink derzeit 1,5 km Breite im Linienbestimmungsverfahren*
- *Gasleitungen*
- *Abwasser-Druckleitung – Kläranlage Queis – Dölbau*
- *Richtfunk*
- *Wie wird mit planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen verfahren?*

Bewertung:

- Alle Restriktionen sind in der vertiefenden Untersuchung berücksichtigt und technisch lösbar.
- Dies wurde insbesondere in der 2. und 3. Arbeitsgruppensitzung ausführlich vorgestellt und diskutiert.



# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

### Regenwassermanagement

*Vorschlag: Mit den geplanten Regenrückhaltebecken wird massiv in die Grundwasserspiegel eingegriffen.*

*Die Versickerung von Regenwasser ist aus geologischen Gründen in dem Planungsgebiet kaum möglich bzw. unwahrscheinlich. Zudem besteht eine permanente Hochwassergefährdung für die Ortsteile Naundorf, Kleinkugel und Dölbau am Unterlauf der Kabelske und des Dölbauer Grabens, die im Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde aufgeführt sind.*

### Bewertung:

- Die Oberflächenentwässerung wurde in der vertiefenden Untersuchung ausführlich geprüft. Ziel ist es, so viel Regenwasser wie möglich auf den Grundstücken aufzufangen (Gründächer etc.)
- Ziel der Planung ist es, das aufgefangene Regenwasser und, wenn möglich, auch geklärte Abwässer zur Bewässerung der Ackerflächen in der Umgebung zu nutzen.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Lärm

*Vorschlag: Durch die weitere Besiedlung des Gewerbegebietes Gröbers steigt die Lärmbelastung in den Ortschaften Osmünde, Schwoitsch, Benndorf, Gröbers durch den abfließenden und zufließenden Verkehr.*

Bewertung:

- Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens werden ausführliche Lärmimmissionsprognosen erstellt.
- Ziel der verkehrlichen Erschließung ist es, den Verkehr aus den Ortschaften herauszuhalten.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

### Brandschutz

*Vorschlag: Für die Erschließung eines Gewerbegebietes in der Dimension von 200 ha ist die Risikoanalyse zu überarbeiten. Es ist absehbar, dass die Feuerwehr-Standorte personell und technisch aufgewertet werden müssen.*

### Bewertung:

- Grundsätzlich kann der Brandschutz über die 3. Wache der Stadt Halle (Saale) abgesichert werden.
- Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens/Erschließungsplanung wird ein ausführliches Brandschutzkonzept von einem Fachplaner erarbeitet.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Beteiligung der Öffentlichkeit

*Vorschlag: Bisher gab es nur die Informationsveranstaltung im März. Die Einwohnerfragestunde im Gemeinderat und den Ausschusssitzungen sowie Ortschaftsräten, das ist für die Diskussion zu einem so wichtigen Vorhaben zu wenig. Damit findet man keine die Akzeptanz für ein Vorhaben dieser Dimension. Befürworter haben sich dort nicht geäußert. Soll das in der Zukunft so weiter gehen?*

Bewertung:

- Es gab zahlreiche Beteiligungsmöglichkeiten seit Beginn der Machbarkeitsuntersuchungen. Die EVG/KEGS haben nach der März-Veranstaltung, mit zahlreichen Möglichkeiten (E-Mail, Karten etc.) die eigenen Hinweise und Vorschläge einzubringen. Es steht eine eigene Website mit der Möglichkeit, Vorschläge einzubringen zur Verfügung. Die EVG war, sofern gewünscht, in jedem Ortschaftsrat und bei jeder Ausschusssitzung/Gemeinderatssitzung.
- Die EVG hat umfangreiche Einsicht in die Machbarkeitsstudien für jeden Bürger gewährt.
- Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe unter Beteiligung zahlreicher Bürger beschlossen.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorschlag: Wer führt den Prozess bzw. das Verfahren nach dem Grundsatzbeschluss von der Investorengewinnung bis zu den Baugenehmigungen weiter?

Bewertung:

- Die EVG wird als kommunaler Partner und Vorhabensträger die Ansiedlungsprozesse für die Unternehmen federführend in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landkreis begleiten.
- Die Planungshoheit für den B-Plan und die Änderung des F-Planes obliegen der Gemeinde.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSTELLUNG ZUGESANDTER ECKPUNKTE

Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorschlag: Soll die Zusammenarbeit mit den Bürgern im Rahmen von Arbeitsgruppen weitergeführt werden?

Bewertung:

- Die Arbeitsgruppe wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 29. Juni 2022 eingesetzt.
- Ziel war die Diskussion und Erarbeitung einer Beschlussvorlage für den Grundsatzbeschluss
- Ob die Arbeitsgruppe fortgeführt wird, entscheidet der Gemeinderat.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VORSCHLAG AUFBAU BESCHLUSSVORLAGE

### 1. Ausgangslage

- Strukturwandel/Kohleausstieg
- Fördermittel

### 2. Bedarfsherleitung

- Bestehende Auslastung Gewerbegebiete
- Demographiewettbewerb/Fachkräfte
- Branchenfokus/Rückkehrer Effekt
- Finanzsituation Gemeinde

### 3. Planung/vertiefende Untersuchung Ergebnisse

- Grobuntersuchung/Auswahl Gebiet
- Vertiefende Untersuchung

### 4. Umgang mit Kritikpunkten

- Flächenlayout
- Verkehr
- Austauschflächen/Flächenerwerb
- Ausgleichsflächen/Naturschutz/Versteppung
- Restriktionen
- Energie- und Wärmekonzept
- Regenwassermanagement
- Licht- und Lärmimmissionen
- Brandschutz

### 5. Bisheriges Vorgehen

- Beteiligung Grobuntersuchung
- Information der Öffentlichkeit
- Gremienbeteiligung
- Arbeitsgruppe

### 6. Weiteres Vorgehen

- Grundsatzbeschluss
- Danach Ansprache Flächeneigentümer
- Aufstellungsbeschluss
- B-Plan/F-Plan-verfahren