



# ENTWICKLUNG EINES NEUEN, INNOVATIVEN UND NACHHALTIGEN GEWERBEGBIETES

2. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Konkretisierung der Beschlussvorlage

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## AGENDA

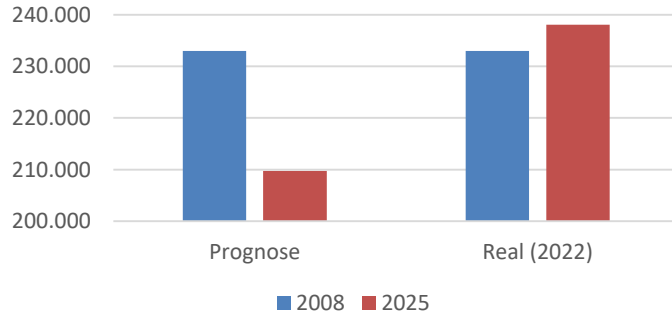
1. Begrüßung
2. Vorstellung aktueller Arbeitstand der einzelnen Prüfpunkte
3. Rückfragen und Diskussion
4. Weiteres Vorgehen

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN

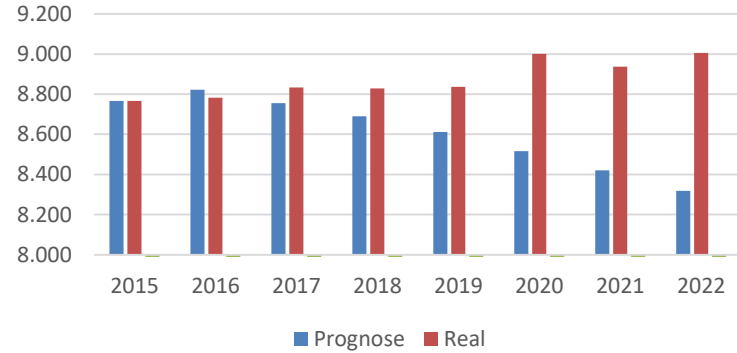
Die in den vergangenen Jahrzehnten vorgelegten Bevölkerungsprognosen sind nie eingetroffen.

### Halle



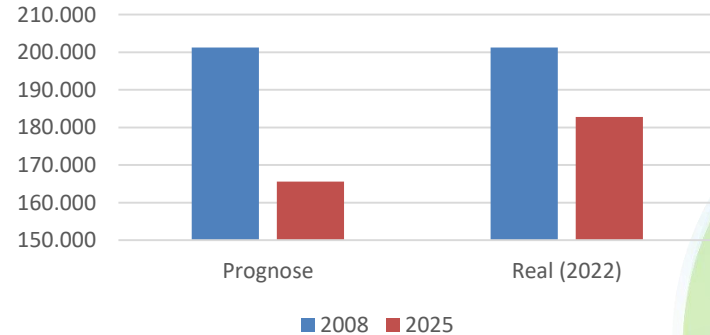
5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

### Kabelsketal



6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

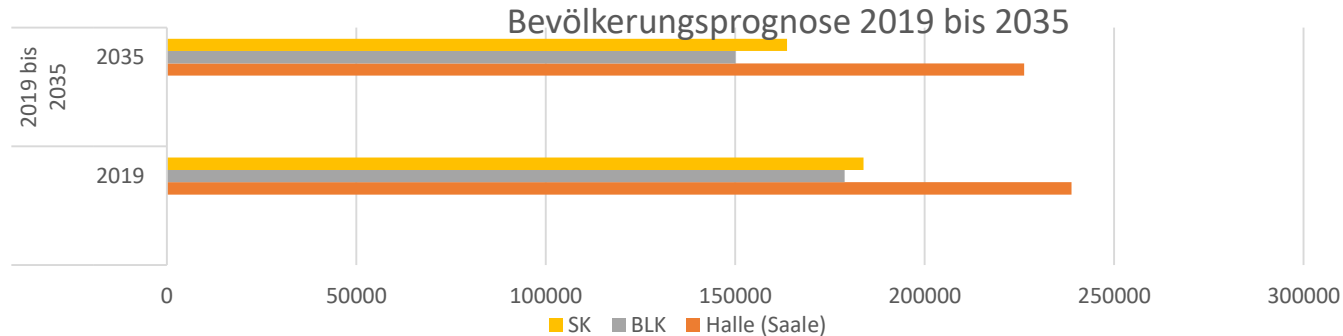
### Saalekreis



5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## DEMOGRAFISCHER WANDEL UND BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN



In allen 3 Gebietskörperschaften wird bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert:

Halle (Saale)	-5,23% (-12496)
BLK	-16,10% (-28799)
SK	-11,00% (-20162)

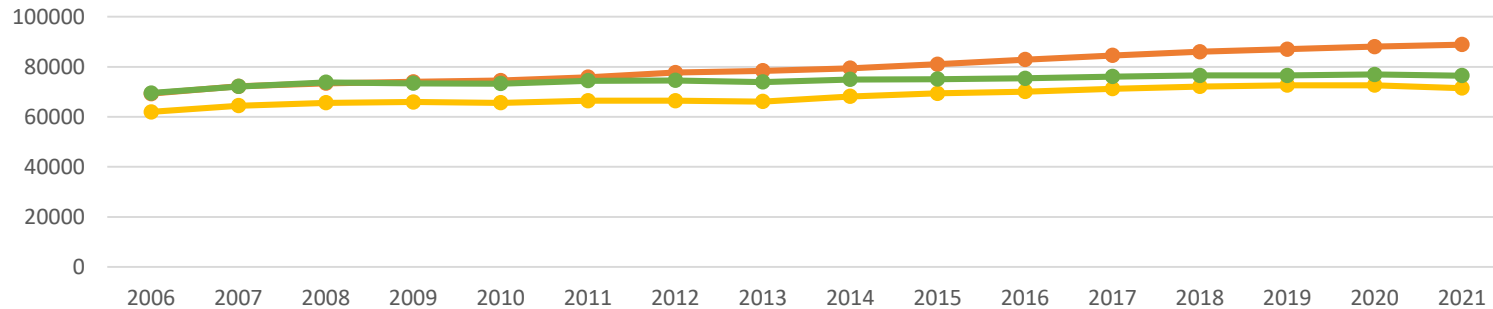
Im Vergleich zu den vorherigen Bevölkerungsprognosen ist dieser aber deutlich geringer

Quelle: statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## ENTWICKLUNG SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGUNG NACH WOHNORT

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohnort  
2006 bis 2021



Prozentualer Anstieg von 2006 bis 2021

Halle +28,32%

BLK +15,41%

SK +10,00%

—●— Halle —●— BLK —●— SK

Trotz des „Fachkräftemangels“ ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Quelle: statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## FACHKRÄFTEMANGEL

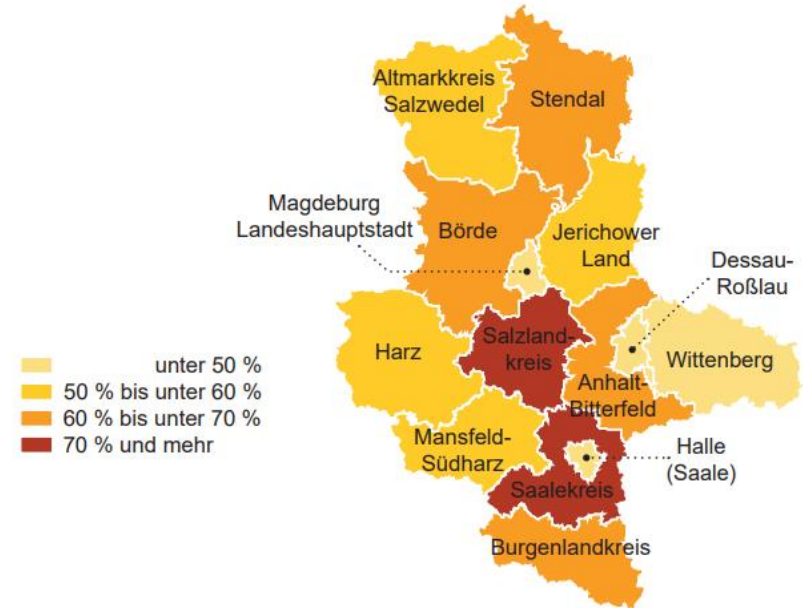
- Wettbewerb um Fachkräfte wird in den kommenden Jahrzehnten härter werden.
- In diesem Wettbewerb werden nur diejenigen Regionen bestehen können, die gut bezahlte und hochqualifizierte Arbeitsplätze anbieten können.
- Ostdeutschland und die Region Halle-Saalekreis haben hier große Chancen. Zum einen aufgrund von Rückkehrer Effekten von Arbeitskräften, die in den Jahren nach der Wiedervereinigung in andere Regionen in Deutschland aus wirtschaftlichen Gründen abgewandert sind.
- Zum anderen durch die starke Universitätslandschaft mit ihren vielen Absolventen, die bei einem sehr guten Arbeitsplatzangebot in der Region gehalten werden können.
- Der Bau eines neuen Gewerbegebietes ist ein Baustein, damit die Region in diesem Wettbewerb bestehen kann.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## BODENNUTZUNG

- Der Saalekreis gehört zu den zwei Landkreisen mit dem höchsten prozentualen Anteil an Landwirtschaftsflächen
- Max. 2% von der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche im Saalekreis werden im Zuge einer neuen Gewerbegebietentwicklung umgenutzt

Landwirtschaftsfläche 2021



Quelle: statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## UNTERNEHMENSANFRAGEN

Ansiedlungsanfragen ab 10 ha					
Jahr	Branche	Herkunft	Arbeitsplätze	Investvolumen	Hektar
			geplante MA		Flächengröße
2020	Automotive - Batteriefabrik	Deutsch	2500	2.000 Mio	50
2020	erneuerbare Energien	Großbritannien	35	54,5 Mio	60
2020	Batterieproduktion	China			50
2020	Industrie - Recycling	Niederlande	70	70 Mio	60
2020	Automotive - Batteriefabrik	USA	500	250 Mio	40
2020	Nahrungsmittel	Deutsch	1100	240 Mio	30
2020	Lithium Raffinerie				
2020	Tourismus	Deutsch			60
2020	Lithium Raffinerie ( Batteriezellenfertigung)	Kanada	120	400 Mio	20
2020	Biotechnologie/Pharma	Schweiz	210		20
2020	Elektrotech./Elektronik	Deutsch	1000	100 Mio	12
2020	Elektrotech./Elektronik	Österreich	2500		13
2020	Chemie (Bau einer Separatorenfabrik)	Deutsch	650	300 Mio	11
2020	Holz/Papier	Frankreich	50	25 Mio	20
2020	Lithium-ionen Recycling	Australien	100	80 Mio	10
2020	Logistik (Zentrallager für Produktionsunternehmen)	Deutsch	500	100 Mio	12
2020	Logistik	Deutsch	80	42,25 Mio	10
2020	Nachwachsende Rohstoffe		100	150 Mio	10
2021	Nachwachsende Rohstoffe	Deutsch	1055	400 Mio	130
2021	Automotive Produktionsstandort zur Montage v. PKW	USA	4000	2500 Mio	250
2021	Chemie (Bau einer NMC Cathode Material Fabrik)		280	600 Mio	80



# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## UNTERNEHMENSANFRAGEN

Ansiedlungsanfragen ab 10 ha					
Jahr	Branche	Herkunft	Arbeitsplätze		Hektar
			geplante MA	Investvolumen	Flächengröße
2021	Elektrotech./Elektronik	USA	3000	17.000 Mio	600
2021	Automotive (Batteriezellen für die Automobilindustrie)	China	1500	1000 Mio	75
2021	IKT (PC-/Laptop-Fertigung)	USA	16000	4000 Mio	30
2021	Automotive (Batteriezellenproduktion)	USA	500	250 Mio	30
2021	Elektrolyseur-Produktion	Dänemark	350	200 Mio	31
2021	Chemie (Li-Konvertierungsanlage)	Luxemburg	200	450 Mio	25
2021	Holz/Papier	Deutsch	100	50 Mio	20
2021	Logistik	Deutsch			20
2021	Chemie (Kathodenmaterial für Lithium-Ionen-Zellen)	Korea	200	300 Mio	30
2021	Logistik	Deutsch	310	225 Mio	14
2021	Logistik	Deutsch			13
2021	Chemie (Lithium-Konvertierungsanlage)	Deutsch	70	250 Mio	12
2021	Logistik	Deutsch	350	52 Mio	12
2021	Logistik	Deutsch			10-12
2021	Automotive (Zellproduktion und Automobilproduktion)	Vietnam	4300	4.300 Mio	245
2021	IKT (Datacenter)		3000	7500 Mio	80-120
2021	Logistik	Deutsch	250		12
2021	Batteriefabrik		500-1500		15-20
2021	Holztrocknungsanlage				25
2021	Logistik				10-14
2021	Produktion von Elektrolyseuren				24-30

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## UNTERNEHMENSANFRAGEN

Ansiedlungsanfragen ab 10 ha					
Jahr	Branche	Herkunft	Arbeitsplätze	Investvolumen	Hektar
			geplante MA		Flächengröße
2021	Herstellung von Dämmmaterialien		95		10
2021	E-Commerce		325		12-15
2021	Gewerbegebietsdienstleistung				21,5
2022	Logistik	Deutsch	600		80-100
2022	Chemie (Batteriezellenproduktion)	Asiatisch	803	163 Mio	75
2022	Baustoffe	Deutsch	1000	500 Mio	10-50
2022	Automotive (Batteriezellen)	China	1500		35
2022	Chemie (Batterierecycling)	Kanada	350	1320 Mio	30
2022	Baustoffe (Gebäude mit Holzrahmenkonstruktion)	Deutsch		20 Mio	12
2022	Erneuerbare Energien	Deutsch	20	200 Mio	10
2022	Automotive Batteriezellen	Deutsch	80	30 Mio	10
2022	Automotive (AL-Produkte)	China	600	140 Mio	12
2022	Chemie (Herstellung von Feststoff-Speichereinheiten)	China	260	17 Mio	14
2022	Holz/Papier		230	600 Mio	20-40
2022	Herstellung von E-Autos		4500		185
2022	Produktion Medizintechnik		1000		15
2022	Produktionsunternehmen		350-400	450 Mio	35-60
2022	Produktionsunternehmen				50
2022	Produktionsunternehmen				185

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## HAUPTNIEDERLASSUNGEN UNTERNEHMEN STAR PARK

<b>Unternehmen</b>	<b>Profil</b>
ARTiBack GmbH	Herstellung Backwaren, Großbäckerei
CE Cell Engineering GmbH	Veredelung von kristallinen Solarzellen
Greatview Aseptic Packaging Manufacturing GmbH	Herstellung von aseptischen Verpackungen
Amazon SZ East 1 GmbH	Sortierzentrum
Ceha Deutschland GmbH	Vertrieb von Industrie- und Objekteinrichtungen
ISOPAN Deutschland GmbH	Herstellung von Metall- und Isolierpaneelen
Landgard Ost Obst & Gemüse GmbH	Vertrieb von Obst und Gemüse
Radial GmbH	E-Commerce-Logistik
Reifenhäuser Enka Tecnica GmbH	Herstellung von Präzisionsteilen und Mikrokomponenten
Smart Press Shop GmbH & Co. KG	Herstellung von Pressteilen für die Automobilindustrie
TREK Bicycle	Vertrieb DIAMANT

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## ENERGIE- UND KLIMASCHUTZKONZEPT

Grobannahmen Bedarf Strom & Wärme (basierend auf Bericht Drees & Sommer)

- Geschätzter jährlicher Bedarf: ca. **100 Megawatt Strom** & **125 Megawatt Wärme**
- 200 Hektar Gesamtfläche des Star Park II
- Annahme: Bebauung von 50% der Nettogrundstücksfläche
  - Gebäudemix: 70% Produktion, 20% Lager, 10% Dienstleistung/Verwaltung

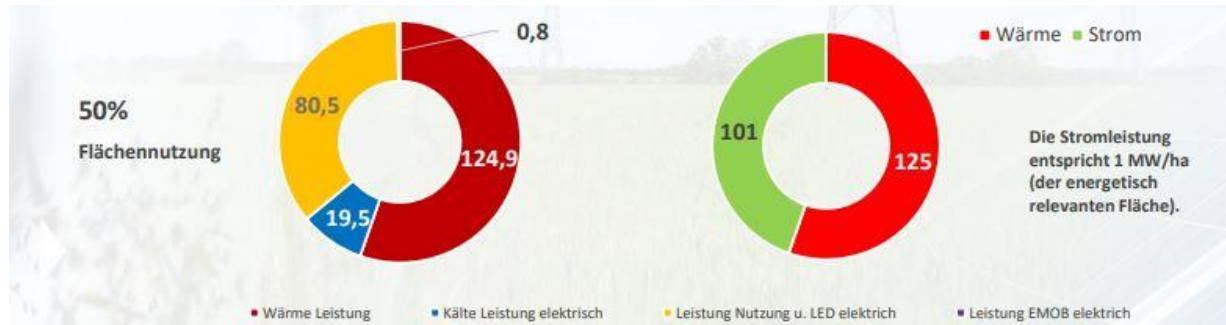


Abbildung 2: Drees und Sommer, Strom- und Wärmebedarf, 2022.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## ENERGIE- UND KLIMASCHUTZKONZEPT

### Handlungsfeld 1: Energieunabhängigkeit und erneuerbare Energieerzeugung

- **Stromversorgung:** möglichst autarke Versorgung, was Flexibilitäten der Erzeuger & Abnehmer erfordert (sog. Prosumer-Modelle)



Abbildung 3:  
EnBW, Photovoltaik auf  
begrütem Flachdach.

Stromerzeugung auf dem Gelände	Raumnahe Verteilung	Bezug in der Region
Regenerative Stromversorgung	Verteilung des regenerativ erzeugten Stroms in der Region	Bezug von regional erzeugtem Grünstrom möglich
<p>Beispiel Potenzial Photovoltaik</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Südausgerichtete Flachdächer, PV aufgeständert, 30° geneigt, Monokristalline Module</li> <li>• Annahme: 50-60% Belegung mit PV der Gebäudegrundfläche</li> <li>• Leistung: ca. 38-45 MW</li> <li>• Ertrag: ca. 38-45 MWh/a = ca. <b>38-45%</b> der benötigten Strommenge <b>allein durch PV</b></li> </ul> <p>→ Zusätzliche EE-Kapazitäten durch Geothermie, Biomasse und Bezug von regionalem Grünstrom</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausspeisung von Überschussstrommengen umsetzungsfähig               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Direktleitungen an Kundenanlagen außerhalb des Parks</li> <li>○ Direktleitungen an Privathaushalte ist rechtlich zu prüfen</li> <li>○ Einspeisung in Energieversorgungsnetz</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezug ausschließlich regionalem EE-Stromversorgung ist zu prüfen</li> <li>• Bezug von regional erzeugtem Grünstrom möglich</li> <li>• Z.B. von Biogasanlagen oder Windenergieanlagen aus S-A</li> </ul>

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## ENERGIE- UND KLIMASCHUTZKONZEPT

### Handlungsfeld 1: Energieunabhängigkeit und erneuerbare Energieerzeugung

Wärmeversorgung: Ziel ist die Erhöhung der Selbstversorgungsraten

- Mit allen Effizienzmaßnahmen im Wärmebereich könnten rund 50 % Energieeinsparungen möglich sein

Wärmeerzeugung auf dem Gelände	Um das Gelände	In der Region
Regenerative Wärmeversorgung	"H2-ready" Wärmenetze und –Speicher & Verteilernetze	Bezug von regional erzeugtem Grünstrom möglich
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Wärmeerzeugung durch unterschiedliche Anlagentypen, die klimaneutral betrieben werden können</b> (Flächenbedarf muss mitgeplant werden): "H2-ready" Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (z. B. Biogas-BHKW mit Wärmenetzen) Solarthermieanlagen, Geothermie, Biogasanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Wärmemarktplatz:</b> Ermöglicht den angesiedelten Unternehmen, überschüssige Wärme einzuspeisen und dafür eine Vergütung zu erhalten. (Das <i>low-exergy</i>-Wärmeverteilungssystem könnte also Flexibilität durch <b>Prosumer-Einspeisung</b> und die Integration von Innovationsmodulen bieten.)</li> <li><b>Power-to-Gas</b> zur CO<sub>2</sub>-freien Brenngasherstellung (z.B. Wasserstoff, Ammoniak, Methan) für die saisonale Speicherung von Energie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Power-to-Heat</b> aus regenerativ erzeugtem Strom</li> <li>Z.B. große zentrale Wärmepumpe oder dezentral verbaute Wärmepumpen können das relativ niedrige Temperaturniveau des <i>low-ex</i>-Systems nach oben heiven</li> <li>Beispiel aus Urban Tech Republic: Ein <b>low-exergy-Nahwärmeverteilnetz</b> auf niedrigem Temperaturniveau (32-40 °C) (im Unterschied zur Fernwärme), das den Wärme- &amp; Kältebedarf deckt und eine dezentrale Einspeisung von Wärme ermöglicht.</li> <li>Unternehmen die sich ansiedeln, müssen auch ins Gesamtkonzept passen – dh. keine Hochtemperaturprozesse, Industrie bis etwa 70-80 °C. (Ggf. Möglichkeit, für Unternehmen Hochtemperaturprozesse auf eigene Faust zu schaffen und Abwärme ins <i>low-ex</i>-Netz zu speisen.</li> <li>Unternehmen müssten sich an das lokale <i>low-ex</i>-Netz anschließen, es sei denn, sie können ein nachhaltigeres System nachweisen (sog. Anschluss- und Benutzungszwang).</li> </ul>



Abbildung 4: NAU Solar Systemtechnik GmbH, Röhrenkollektoren auf Flachdach.

Abbildung 5: NAU Solar Systemtechnik GmbH, Fassadenintegrierte Solarthermieanlagen.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

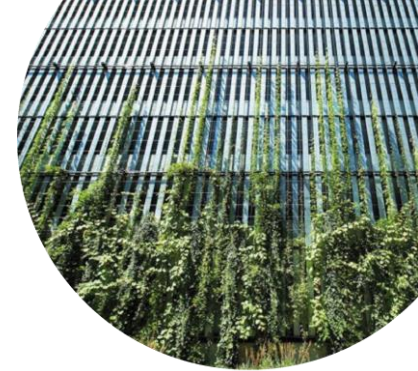
## ENERGIE- UND KLIMASCHUTZKONZEPT

### Handlungsfeld 2: Energieeffizienz als eine Verringerung des absoluten Energiebedarfs

- Energieeffizienzmaßnahmen könnten den Wärme- und Strombedarf um 30 % verringern

Abbildung 6: Baunetz\_Wissen\_, Edelstahlsystem für großflächige Fassadenbegrünung.

Gebäudebestand	Gelände
<p>Sparsamer Strom- und Wärmeverbrauch</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gemäß § 10 Absatz 1 Gebäudeenergiegesetz ist ein neu errichtetes Gebäude als <b>Niedrigstenergiegebäude</b> zu errichten (Grundsatz). Damit wird das Niedrigstenergiegebäude zum Standard des Neubaus.</li></ul> <p>U. a. gesetzlicher Mindestanteil der Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien</p> <p>Anstelle der Nutzung erneuerbarer Energien kann die Pflicht auch durch den Einsatz von Abwärme, die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung und Maßnahmen zur Energieeinsparung erfüllt werden, z.B. durch bauliche Lösungen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• z.B. Fassaden- oder Einblasdämmung oder durch natur-basierte Lösungen-</li><li>• z.B. Dachbegrünung &amp; vertikale Fassadenbegrünung um mindestens 15 % Energieeinsparung</li></ul>	<p>Zentrale Steuerung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Stadtwerkliches gebietsübergreifendes Energiemanagement</b> mit Dienstleistungen für Standortunternehmen in den Bereichen: Strom, Energieberatung und Infrastrukturen</li><li>• Smarte Energieversorgung über eine Datenplattform</li><li>• Flächendeckender Einsatz intelligenter Mess- und Steuerungssysteme</li></ul>



# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## ENERGIE- UND KLIMASCHUTZKONZEPT

### Handlungsfeld 3: Etablierung von nachhaltigen Transport- und Mobilitätslösungen

- Umfasst grundsätzlich alle Verkehrsmodi und Verkehrsdienstleistungen im Gewerbepark, insbesondere nichtmotorisierte und motorisierte Verkehrsanwendungen
- Verbrennerverbot bei Neuwagen ab 2035 wahrscheinlich: Ausnahme Verwendung E-Fuels (= synthetische Kraftstoffe, die mittels Strom aus Wasser und Kohlenstoffdioxid hergestellt werden - **Power-to-Fuel**)



Abbildung 7: Electrive, E-Ladesäule für Linienbusse.

Motorisierter Verkehr auf dem Gelände & Logistik & Fuhrpark	Motorisierter Verkehr zum Gelände
<b>Nachhaltige Transport- und Mobilitätslösungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahme 1: Aufbau von Ladeinfrastrukturen für E-Mobilität U.a. E-Lastenräder, E-Bikes, E-Roller, E-Autos</li> <li>• Maßnahme 2: Aufbau und Betrieb von (öffentlichen) Tankstellen mit strombasierten alternativen Kraftstoffen (z.B. Wasserstoff (H2), ggf. Ammoniak)</li> </ul>	<b>Nachhaltige Transport- und Mobilitätslösungen</b> <p><b>Schwerlasttransport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel ist es, den Schwerverkehr mit großen Transportvolumina und Gewichten auf erneuerbare Erneuerbaren umzustellen: (Bio-)LNG (liquefied natural gas)/H2-LKW – kleine Flächen für H2-Tankstelle planerisch vorsehen (Abstandsregeln beachten) und aktuelle Fördermöglichkeiten nutzen &amp; Antransport des H2</li> </ul> <p>→ Vorteil: <b>Mautbefreiung für LNG-Antrieb</b></p> <p><b>ÖPNV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gleichzeitig: EU beschlossene Quoten legen fest, dass zwei Drittel der neu angeschafften Busse ab 2025 „sauber“ sein müssen - klimaneutraler Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) zum und auf dem Gewerbepark</li> <li>• E-Busse oder Brennstoffzellen-Busse, die im Gewerbepark durch lokal erzeugten EE-Strom bzw. lokal erzeugten Wasserstoff beladen bzw. betankt werden</li> <li>• Idee der Sektorkopplung von Verkehr und Strom: Linienbusse sind aufgrund der planbaren Fahrtzyklen und Standzeiten nicht nur besonders für die Elektrifizierung geeignet, sondern sie können durch gesteuertes Laden auch Systemdienstleistungen erbringen können. So soll über die Speicherfunktion der Linienbusse zum Beispiel ein Beitrag zur Vermeidung von Netzengpässen in einem auf erneuerbaren Energien basierendem Stromsystem erreicht werden.</li> </ul>



# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## REGENWASSERMANAGEMENT

**Regenwasserversickerung:** Die Versickerung von Niederschlagswasser wird im südlichen Planungsgebiet teilweise realisierbar sein; Untersuchungen müssen in den nächsten Planungsschritten durchgespielt werden.

**Abflussvermeidung:** Vermeidung von Abfluss des Regenwassers durch Versickerung durch: Gründächer, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für versiegelte Flächen, die Anlage von Mulden und Rigolen

**Verzögerte Regenwasserableitung:** Schaffung von Speicher- und Rückhaltevolumen.

**Regenwasserbehandlung:** Regenwasser, das in einem Gewerbepark anfällt, ist unterschiedlich stark und auf unterschiedliche Weise belastet. Um eine wirtschaftliche Lösung für die Erfüllung der Vorgaben der A 102 zu erreichen, könnte das Kanalnetz entsprechend ausgebildet werden. Der zu behandelnde Regenwasseranteil wird reduziert. Die Vorbehandlung des Regenwassers sollte dezentral stattfinden (in der Mikrolage), sodass jeder Betreiber/Käufer einer Gewerbeeinheit sein Regenwasser nach individuellen Anforderungen aufbereitet.

**Regenwassernutzung:** Unbelastetes Regenwasser kann gesammelt und für die Bewässerung der Vegetation und ähnlichem genutzt werden.



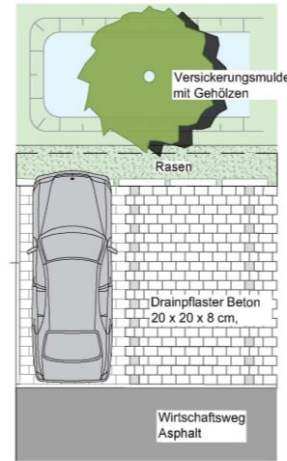
# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## REGENRÜCKHALTUNG LOKALE LAGE

Das anfallende **Niederschlagswasser** wird auf den **einzelnen Gewerbeflächen dezentral zurückgehalten**, um die Regenrückhaltebecken im äußeren Gürtel des neuen Gewerbegebietes zu reduzieren.

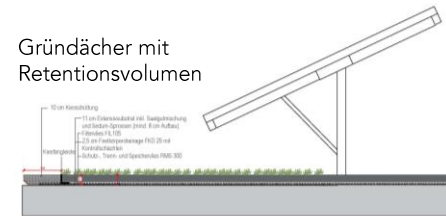
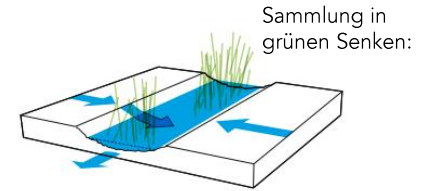
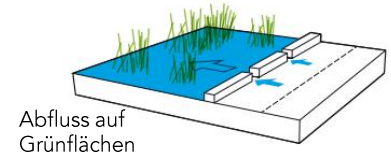
In allen Bereichen des neuen Gewerbegebietes sollen **Gründächer** entstehen, die für eine **Rückhaltung des Regenwassers sorgen** (Drosselabfluss).

Die Freiflächen werden so geplant, dass das **Regenwasser**, wenn möglich, **vor Ort versickert** und möglichst viel **Wasser auf den Grundstücken verbleibt**.

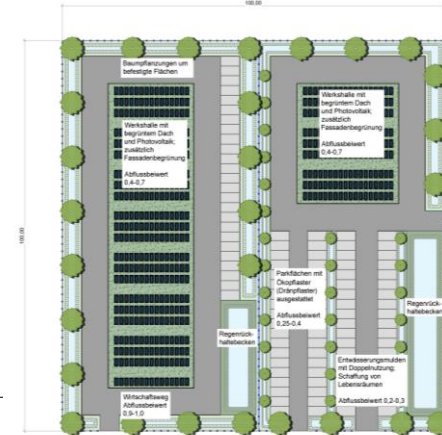


Einsatz von  
Drainpflaster

Minimierung von  
Asphaltflächen



Die Integration von Retentionsflächen in die Landschaftsgestaltung beinhaltet die multifunktionale Nutzung von Grünflächen und Senken.



Rückhaltebecken

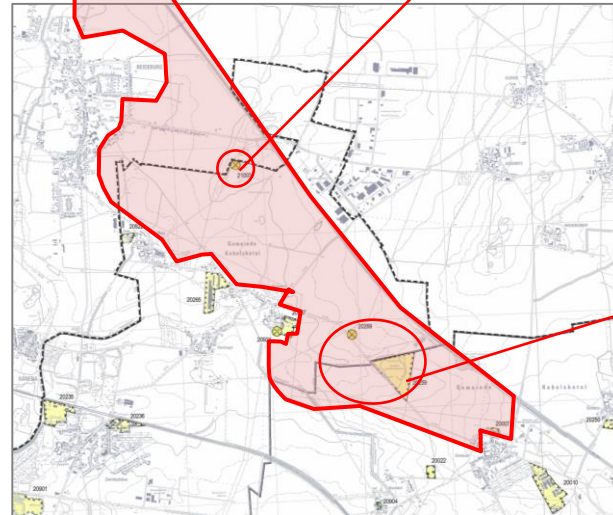
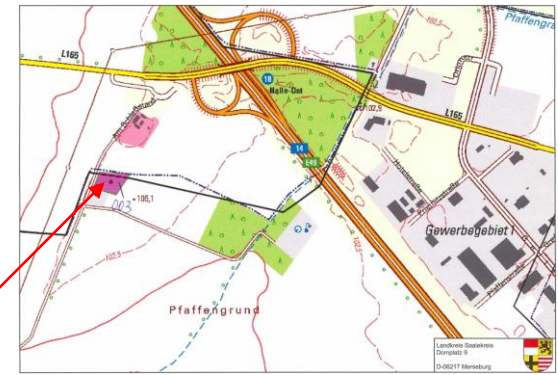
# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## BAUGRUND - ALTLASTEN

Eine Voruntersuchung in Hinblick auf u.a. Altlasten, wurde in allen Untersuchungsgebieten durchgeführt.

- Müllkippe, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird
- Deponie für Erdaushub (257 und 269 Silo) wurde registriert (dreieckiger Grundriss) hierfür ist in der weiteren Planung eine tiefergehende Prüfung/ Verifizierung erforderlich

Die Beseitigung (inkl. Kosten) der Altlasten wurden in der MBS berücksichtigt.



# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## RESTRIKTIONEN - MEDIEN

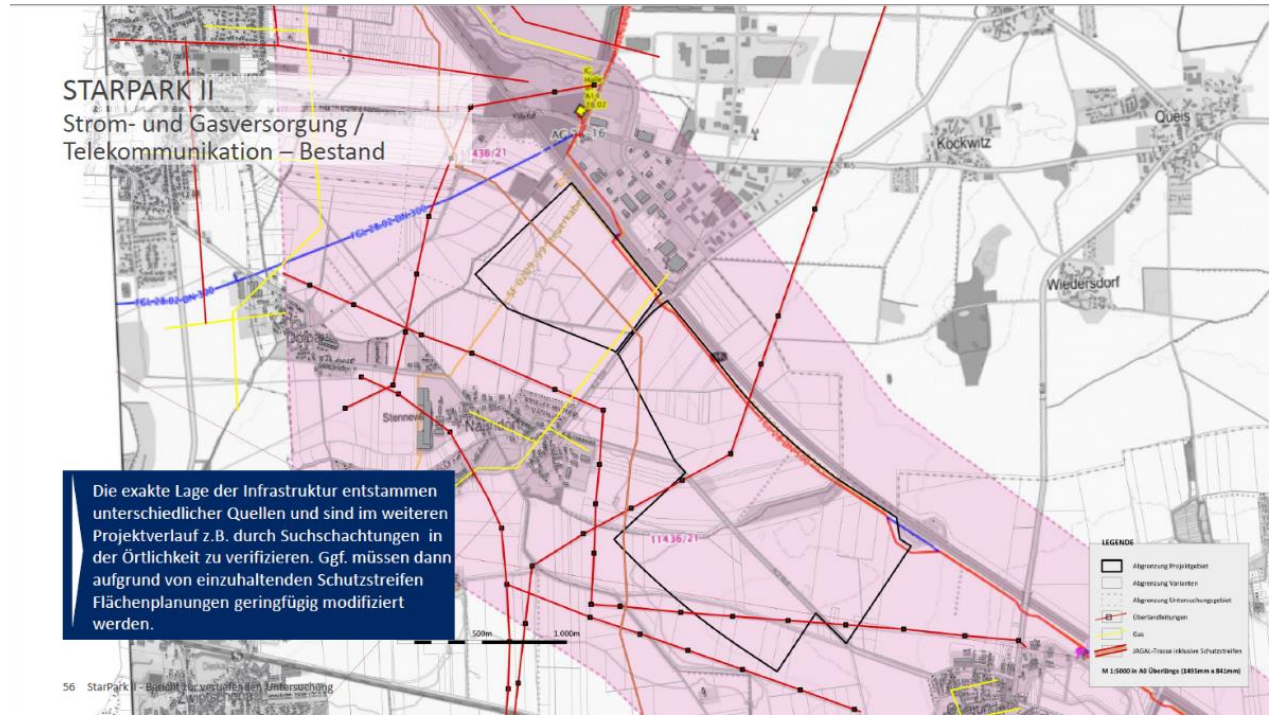
In der vertiefenden Untersuchung erfolgte eine detailliertere Betrachtung und die Abfrage bei den einzelnen Versorgern.

- 50 Hz- Trasse
- Ferngasleitung ONTRAS (Schutzstreifen 8m breit)
- Freileitung
- JAGAL Trasse inkl. Schutzstreifen

### STARPARK II Strom- und Gasversorgung / Telekommunikation – Bestand

Die exakte Lage der Infrastruktur entstammen unterschiedlicher Quellen und sind im weiteren Projektverlauf z.B. durch Suchschachtungen in der Örtlichkeit zu verifizieren. Ggf. müssen dann aufgrund von einzuhaltenden Schutzstreifen Flächenplanungen geringfügig modifiziert werden.

56 StarPark II – Einsatzplan für die Untersuchungsphase



# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## LÄRMSCHUTZ UND LICHEMISSIONEN

- Nadelbäume
- Laubbäume
- Aufgeschütteter Grünwall entlang des Gewerbegebietes zwischen den Ortschaften
  
- bestimmte Regelungen/Richtlinien können bereits im B-Plan festgesetzt werden z.B. Festlegung zur notwendigen Außenbeleuchtung und Abschirmung von Leuchtkörpern.
  
- Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden sämtliche Aspekte genauestens geprüft und Gutachten erstellt. Dies kann erst nach einem Grundsatzbeschluss erfolgen



# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## VERKEHR

- **Anbindung B6:** Nach der Arbeitsgruppensitzung wurde ein weiterer Abstimmungstermin vereinbart. Dieser findet Anfang September statt.
- **Verlegung Kreisstraße:** Nach Rücksprache mit dem Landkreis Saalekreis ist eine Verlegung der Kreisstraße im Rahmen eines Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren grundsätzlich möglich.
- **Anschlussstelle A14:** Weitere Abstimmungen mit der Autobahn GmbH haben bereits stattgefunden. Aufgrund des notwendigen Mindestabstandes von 8 Kilometern zwischen zwei Anschlussstellen ist eine Anbindung sehr unwahrscheinlich.
- **LKW-Verkehr:** Um LKW vom innerörtlichen Verkehr fernzuhalten helfen nur gut ausgebaute Anbindungen zwischen Landes- und Bundesstraßen. Wenn diese bestehen, kann mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraßen eine Begrenzung der Tonnage abgestimmt werden, um die innerörtliche Befahrung durch den Schwerlastverkehr zu unterbinden.
- **ÖPNV:** Abstimmungen mit HAVAG und OBS sind erfolgt. Laut Stellungnahme Sachbereich ÖPNV Saalekreis Anbindung ÖPNV möglich.
- **Radwege-Verbindungen:** Die Erschließungsstraßen zum Gewerbegebiet sowie die Straßen innerhalb des Gebietes berücksichtigen einen beidseitigen Radweg. Ausbau der K2139 Ortsausgang Naundorf - GE Queis/Dölau (Klepziger Str.) – Herstellung Rad- und Gehweg

→ Für tiefergehende Planungen und Verkehrsgutachten ist ein Grundsatzbeschluss erforderlich.

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

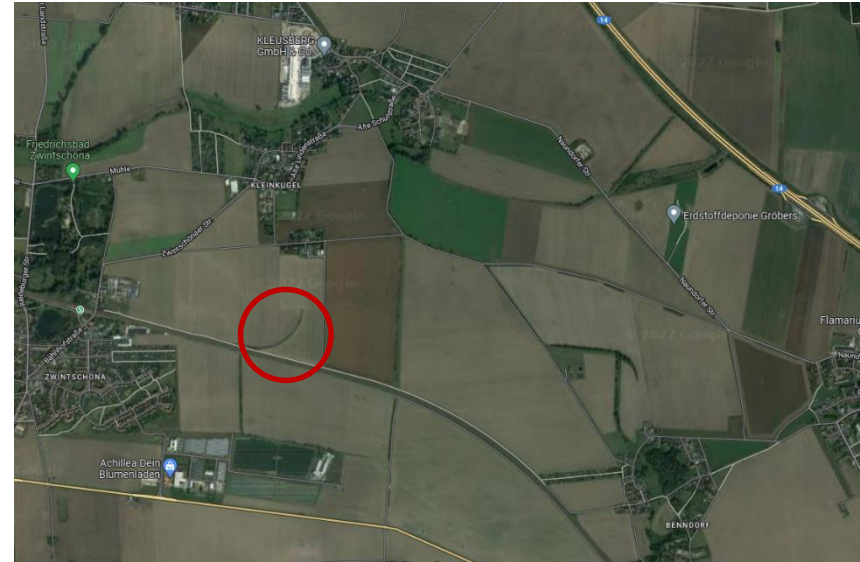
## SCHIENENANBINDUNG

Verschiedene Abstimmungen mit unterschiedlichen Akteuren zu einer möglichen Anbindung eines Industriegleises sind bereits erfolgt:

- DB-Netz - Infrastrukturentwicklung
- Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Sachsen-Anhalt
- Gleisplaner

Ein Anschluss wäre möglich. Notwendige technische Gutachten müssten im weiteren Planungsprozess erfolgen.

Neues Gesetz: Bei der Neuentwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes ist die Prüfung eines Industriegleises Pflicht. DB-Netz muss Anschluss gewähren.



# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## BEWERTUNGSMATRIX

- Auswahl Vorzugstandort
- Bewertung erfolgte durch eine unabhängige Planungs- und Projektgesellschaft
- Im Ergebnis der Grobuntersuchung hat sich das UG1a über alle Kategorien als das zukunftsträchtigste herauskristallisiert. Es wird die Empfehlung zur vertiefenden Untersuchung für das UG1a ausgesprochen.

Kategorie	Gewichtung	Bewertung			
		UG1a	UG1b	UG2	UG3
<b>Standort</b> MIV, ÖPNV, Autobahnanschluss, Kaufkraft, Arbeitslosenquote, Versorgungsinfrastruktur und Aufenthaltsqualität im Umfeld	30 %				
<b>Summe</b>		60,00	60,00	30,00	30,00
<b>Grundstücksstruktur</b> Flächengröße- und Erweiterung, Eigentümerstruktur	7,5 %				
<b>Summe</b>		19,50	13,50	7,50	19,50
<b>Planung</b> Planungsrecht	2,5 %				
<b>Summe</b>		2,50	2,50	2,50	2,50
<b>Infrastruktur</b> Erschließung Straßennetz (MIV, ÖPNV, SPNV, NMIV), Medienschließung	20 %				
<b>Summe</b>		37,00	28,00	32,00	34,00
<b>Umwelt</b> Baugrund, Regenwasserentsorgung, Ausgleichmaßnahmen, Flora, Fauna, Archäologie Schutzabstände	10 %				
<b>Summe</b>		15,00	17,00	22,00	17,00
<b>Grobkosten</b> Kosten pro Quadratmeter Grundstücksfläche	30 %				
<b>Summe</b>		60,00	30,00	30,00	60,00
<b>Gesamtsumme</b>	100 %	194,00	151,00	124,00	163,00



# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## GRÜNDE, WARUM UG1B SCHLECHTER IST

- Keine Anschlussmöglichkeit für ein Industriegleis
- Erhöhter Investitionsbedarf für die Medienschließung u.a. Abwasserentsorgung
- Kaum ÖV-Angebot vorhanden, längere Fahrzeiten und nächste S-Bahn-Station weiter entfernt
- Stärkere Einschränkungen im Flächenlayout
- Erhöhte Verkehrsbelastung auf der Klepziger Straße
- Geringere Flächenverfügbarkeit führt zu höheren Gesamtherstellungskosten (je m<sup>2</sup>) und geringeren Verkaufserträgen
- UG1a: 54 Euro/m<sup>2</sup> vs. UG1b: 75 Euro/m<sup>2</sup>

# ARBEITSGRUPPE STAR PARK II

## FINANZEN

- Die Finanzierung der späteren möglichen Betriebskosten werden vertragliche zwischen der EVG und der der Gemeinde Kabelsketal geregelt.
- Planung- und Bau sowie der Grunderwerb werden mit 90 Prozent gefördert.
- Der Eigenanteil von 10 Prozent wird durch die Gesellschaft über öffentliche Banken finanziert. Grundsätzliche Finanzierungszusagen dazu liegen vor.
- Die Refinanzierung der Eigenmittel sowie der notwendigen Zwischenfinanzierung wegen des nachgelagerten Fördermittelzulaufs wird über die späteren Flächenverkäufe innerhalb von 10 Jahren erfolgen.
- Die notwendigen Eigenmittelanteile sind im fortgeschriebenen Wirtschaftsplan der Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis abgebildet.

