



ENTWICKLUNG EINES NEUEN, INNOVATIVEN UND NACHHALTIGEN GEWERBEGBIETES

Aktueller Projektstand

NOTWENDIGKEIT EINES NEUEN GEWERBEGETBIETES

GRÜNDE

Die Entwicklung des Star Park I unterstreicht das **unausgeschöpfte Potenzial bei der Entwicklung von Gewerbegebieten entlang der verkehrsgünstigen Achse Halle-Leipzig.**

Innerhalb von nur 10 Jahren haben dort 25 neu angesiedelte Unternehmen bereits rund 3.500 der perspektivisch angestrebten 6.500 Arbeitsplätze geschaffen. Lediglich eine Fläche befindet sich noch in der Vermarktung.

Aktuell haben die **Stadt Halle (Saale) wie auch der Saalekreis kaum noch freie Ansiedlungsflächen** im kommunalen Eigentum. Anfragen namhafter Konzerne, die tausende von Arbeitsplätzen schaffen wollen, müssen daher aktuell schlicht abgelehnt werden.



CHANCEN DES STRUKTURWANDELS

FINANZIERUNG

Der Strukturwandel bietet die **einmalige Chance, mit Fördermitteln** insbesondere Projekte zur **Schaffung neuer Arbeitsplätze in Gewerbegebieten** gefördert zu bekommen.

Erstmals ist der **Erwerb von Flächen mit mindestens 90 Prozent förderfähig.**

Eine Budgetüberzeichnung zeichnet sich schon jetzt ab. Der Star Park II ist **durch die priorisierte Liste** der kommunalen Projekte, die **vom Land Sachsen-Anhalt bestätigt** ist, aber abgesichert. Eine **Bestätigung vom Bund zur Förderung des Projektes liegt vor.**

Strukturstärkungsgesetz (Hilfe für Kohleausstieg)

	Kommunalinvestprogramm (1. Arm)	Bundesprogramm (2. Arm)
Volumen	14 Mrd. EUR Anteil Sachsen-Anhalt: 1,68 Mrd. EUR	26 Mrd. EUR
Antrags- und Bewilligungsbehörde	Investitionsbank, Landesverwaltungsamt, NASA	Ausschließlich Bund
Antragsberechtigte	Kommunen und kommunale Gesellschaften	
Zeitraum	Bis 2038	Bis 2038
Mögliche Projekte	Investitionsmaßnahmen anhand der Förderkriterien des Strukturstärkungsgesetzes	Ausschließlich Bundesmaßnahmen (Straßen, Forschungseinrichtungen etc.)
Richtlinie	Ende 2020 durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt	Bundeskompetenz
Co-Finanzierung	Ca. 10 % (Kommune oder Land)	keine

KURZER RÜCKBLICK

VORGEHEN

- **Entscheidung für die Entwicklung eines neuen, interkommunalen Gewerbegebietes** zwischen dem Saalekreis und der Stadt Halle (Saale).
- **Gemeinsame Wahl** der Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft Halle-Saalkreis mbH (EVG) als **Projekträger** wegen weitreichender Expertise in der Entwicklung und Vermarktung von Industrie- und Gewerbegebieten.
- **Prüfung zahlreicher Standorte** in enger Abstimmung zwischen dem Saalekreis und der Stadt Halle (Saale) anhand von Grundsatzkriterien (Lage, Verkehrsanbindung, etc.).
- **Anschließende Grobuntersuchung von drei ausgewählten Standorten** anhand zahlreicher Parameter (Verkehrs- und Mediierschließung, Flächenverfügbarkeit, Marktanalyse- und abfrage).

INTENSIVE STANDORTSUCHE

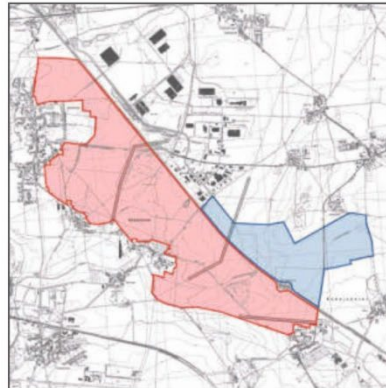
GROBUNTERSUCHUNG

Gebiete vergleichend untersucht anhand 6 Oberkategorien und 14 Unterkategorien.

Dabei wurden insbesondere die **Vermarktungschancen, die Umweltaspekte und die Erschließung** sehr detailliert untersucht.

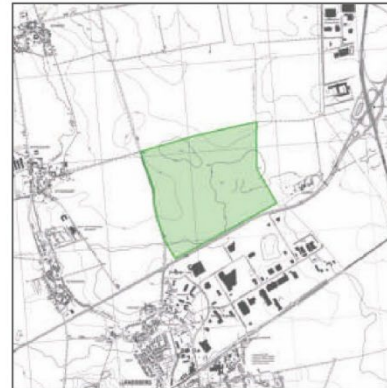
Die Bewertung durch eine unabhängige Planungs- und Projektgesellschaft wies der Fläche in **Kabelsketal das größte Entwicklungspotenzial** zu.

Untersuchungsgebiete 1a/b (UG 1 a/b)
Kabelsketal



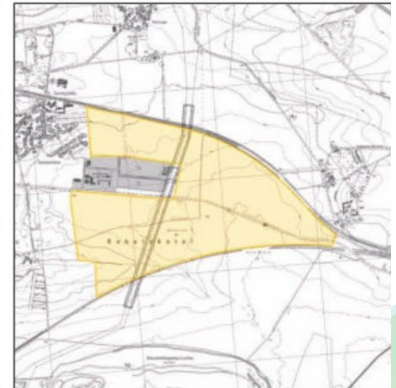
- Gebietsgröße: ca. 982 ha
- Gebietsgröße: ca. 982 ha

Untersuchungsgebiet 2 (UG 2)
Landsberg



- Gebietsgröße: ca. 145 ha
- Gebietsgröße: ca. 145 ha

Untersuchungsgebiet 3 (UG 3)
Dieskau



- Gebietsgröße: ca. 290 ha
- Gebietsgröße: ca. 290 ha

INTENSIVE STANDORTSUCHE

VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG AB OKTOBER 2021

Aufbauend auf diesen Ergebnissen folgte eine **vertiefende Untersuchung der Vorzugsvariante zur Überprüfung der Machbarkeit.**

Betrachtet wurden insbesondere:

- **Flächendesign (unter Berücksichtigung der Abstandsflächen)**
- **Verkehrerschließung und ÖPNV**
- **Anschluss an die Medienversorgung (Wärme, Wasser, Strom)**
- **Umweltaspekte**
- **Baugrund**

Hierzu wurden **regelmäßige Abstimmungstermine** und mehrere themenbezogene **Workshops** mit der Gemeindeverwaltung Kabelsketal, dem Landkreis Saalekreis, der Kreisentwicklungsgesellschaft und der Stadt Halle (Saale) durchgeführt.

Einbindung der Gemeinde Kabelsketal sowie anderer relevanter Akteure bereits vor der Bauleitplanung.

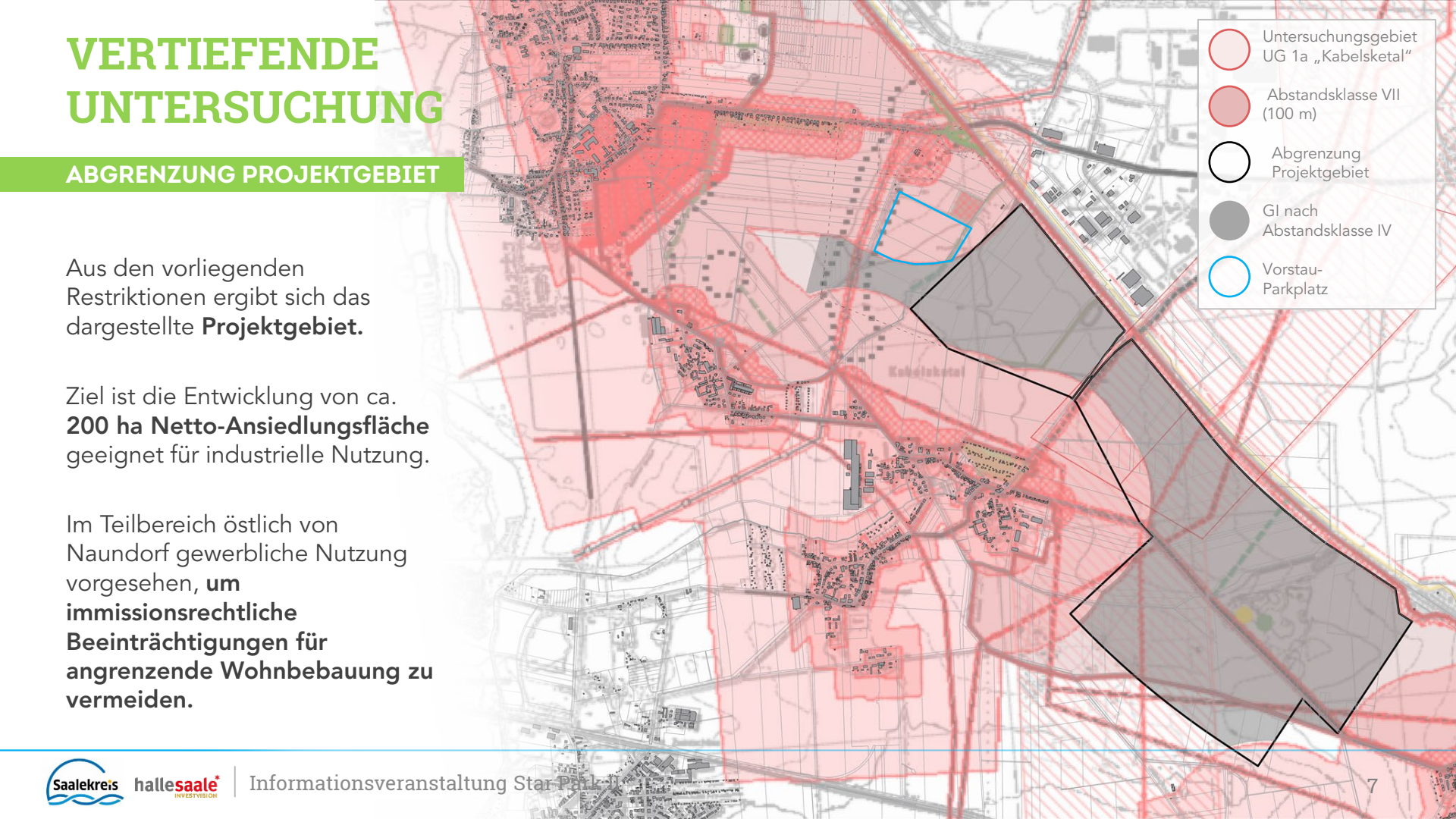
VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG

ABGRENZUNG PROJEKTGEBIET

Aus den vorliegenden
Restriktionen ergibt sich das
dargestellte **Projektgebiet**.

Ziel ist die Entwicklung von ca.
200 ha Netto-Ansiedlungsfläche
geeignet für industrielle Nutzung.

Im Teilbereich östlich von
Naundorf gewerbliche Nutzung
vorgesehen, **um**
immissionsrechtliche
Beeinträchtigungen für
angrenzende Wohnbebauung zu
vermeiden.

- 
- Untersuchungsgebiet
UG 1a „Kabelsketal“
 - Abstands-klasse VII
(100 m)
 - Abgrenzung
Projektgebiet
 - GI nach
Abstands-klasse IV
 - Vorstau-
Parkplatz

VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Die potenzielle Verkehrsmenge erfordert **mehrere Anbindungspunkte:**

- L165 im Norden,
- B6 im Südwesten und
- bestenfalls A14 im Südosten

Verkehrskonzept soll **Durchgangsverkehr verhindern** und bekannte regionale **Verkehrsprobleme möglichst lösen** (bspw. Gewerbebetriebe Naundorf, direkter Zufahrtsweg zur Autobahn).

Anbindung an den ÖPNV ist ein wichtiger Bestandteil zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Kfz-Verkehr.



VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG

FLÄCHENDESIGN

Schwerpunktbranchen sollen Maschinen- und Anlagenbau, Automotive, neue Technologien, Klimaneutrale Produktion, E-Mobilität, Lebensmittelindustrie/ Ernährungswirtschaft und Baugewerbe/Bauindustrie sein.

Grundstücke von 5 ha – 20 ha (Durchschnittlich 10 ha), variabel zusammenlegbar oder teilbar.

Diese **flexible Gestaltung** von Ansiedlungsflächen sichert schnelle Anpassung auf jedwede Flächenanforderung.



VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG

REGENRÜCKHALTUNG REGIONALE LAGE

Entlastung der vorhandenen Einleitstellen der Kabelske und der Situation in Naundorf durch:

- Einrichtung eines **Entlastungsgrabens östlich von Dölbau** (1).
- **Ableitung der nördlichen RRB** über den Entlastungsgraben (2).
- Anordnung der **RRB im südlichen Abschnitt** des StarParks II mit **neuer Einleitstelle in die Kabelske** (3).

Ausgleichsflächen werden grundsätzlich in Richtung der jeweiligen Ortslagen orientiert.



KONKRETER PROJEKTABLAUF

WEITERES VORGEHEN

- Vorbereitung Fördermittelantrag für vorläufigen Bescheid für Grunderwerb und Planungskosten.
- Vorbereitung Aufstellungsbeschluss / Ausschreibung und Vergabe Bebauungsplan.
- Nach gesicherter Finanzierung europaweite Ausschreibungen der Projektsteuerung und Planungsleistungen.
- Abschluss eines Entwicklungsvertrages zw. der Gemeinde Kabelsketal und EVG.
- Gewerbegebietsentwicklung wird nur in enger Abstimmung zwischen dem Saalekreis, der Gemeindeverwaltung Kabelsketal, der Stadt Halle (Saale) und der EVG erfolgen.
- Planungshoheit obliegt der Gemeinde Kabelsketal.
- Regelmäßiges Informieren des Gemeinderats. Wichtige Entscheidungen fallen im Gemeinderat (u.a. B-Plan: Aufstellung, Auslegung, Abwägung und Satzung).
- Der Grundsatzbeschluss soll Ende Mai 2022 im Gemeinderat getroffen werden, zuvor werden alle Ortschaftsräte beteiligt.

PLANUNGS- PRÄMISSEN

NACHHALTIGKEIT UND INNOVATION

Star Park II soll ein **nachhaltiges Gewerbegebiet** werden.

Dazu existieren bereits **erste Ansätze und Ideen**, die im weiteren Verlauf genauer geprüft und geplant werden:

- Erneuerbares Energiekonzept (Strom, Wärme), ggf. Energiegebietsmanagement.
- Oberflächenentwässerung und Versiegelung (Dachbegrünung, Ausgleichs- und Aufenthaltsflächen, Retentions- und Versickerungsmaßnahmen sowie Grünzüge im Gewerbegebiet selbst).
- Nachhaltiges Mobilitätskonzept (Vorstauparkplatz, Anschluss an den ÖPNV, Bau von Radwegen, Radstellplätze, Förderung von Elektromobilität, Mobility HUBs, Parkplatz-Sharing, Industriegleis).
- Etablierung von Stoffkreisläufen (Prozess- und Abwärme nutzen, Synergieeffekte).
- Forciert wird eine bewusste Baustoffwahl und energieeffizientes Bauen für die Infrastruktur.
- Ansiedlungskriterien mittels Punktesystem zur Sicherstellung der Klimaneutralität.

DIE CHANCEN

GRÜNDE FÜR EIN NEUES GEWERBEGEBIET

Das neue, innovative und nachhaltige Gewerbegebiet kann **vollständig aus dem Strukturwandel und aus Mitteln der EVG finanziert** werden.

Für die Gemeinde Kabelsketal entstehen **keine Projektkosten**.

Gewerbesteuer- und Grundsteuereinnahmen verbleiben in der Gemeinde Kabelsketal.

Im Zuge der Gewerbegebietsentwicklung können **bestehende Probleme für die Gemeinde gelöst werden und Synergieeffekte entstehen** z.B. Optimierung der Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr, Verbesserung der Verkehrssituation u.a. in Naundorf, Entlastungskanal zum Pfaffengraben. Diese Punkte sind nur im Rahmen des Gesamtprojektes förderfähig und umsetzbar.

Aufwertung der Region, der Flächen und der Grundstücke u.a. durch neue z.T. hochbezahlte Arbeitsplätze.

Schaffung von Zukunftsperspektiven für die Menschen vor Ort (Verbleiben junger Menschen in der Region).

VIELEN
DANK

