

Aktualisierte Kurzfassung zur Machbarkeitsuntersuchung

Entwicklung und Erschließung eines großflächigen
Industrie- und Gewerbegebietes in Halle-Tornau



Auftraggeber:
Entwicklungsgesellschaft
Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co. KG

Auftragnehmer:

icL
Ingenieur Consult GmbH

Diezmannstraße 5
D-04207 Leipzig
T +49 341 41541-0
F +49 341 41541-11
E office@icl-ing.com

Inhalt

1	Einführung	4
1.1	Anlass und Ziel	4
1.2	Herangehensweise	5
2	Städtebau und Erschließung	6
2.1	Spannungsfelder bei der Gebietsentwicklung	6
2.1.1	Wirtschaftsstrukturelle Herausforderung	6
2.1.2	Siedlungsräumliche Herausforderung und Schutz natürlicher Ressourcen	6
2.2	Fachgutachten	7
2.2.1	Verkehrsuntersuchung	7
2.2.2	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	8
2.2.3	Potenzialabschätzung Feldhamster - Stand 2017	8
2.2.4	Potenzialabschätzung Artenschutz - Stand Mai 2017	8
2.2.5	Faunistische Erfassung außerhalb der Artengruppe Feldhamster	8
2.2.6	Schalltechnische Untersuchungen	9
2.3	Masterplan und Flächenlayout	12
2.3.1	Städtebauliche Schlussfolgerungen	12
2.3.2	Inhalte des Bebauungsplanes	12
2.3.3	Berücksichtigung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen	14
2.3.4	Fazit und städtebauliche Schlussfolgerungen	14
2.4	Ergänzendes Niederschlagswasserkonzept	15
3	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	16
3.1	Wirtschaftliche Bedeutung für Stadt und Region	16
3.2	Grobkostenabschätzung	16
3.2.1	Grundannahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	18
3.2.2	Marktsituation	18
3.2.3	Verkehrswertgutachten - Stand Oktober 2018	19
3.2.4	Infrastrukturförderung „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ - GRW	19
3.2.5	Förderungsbedingungen	19
3.3	Fazit der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	20

4	Projektumsetzung und Organisation	21
4.1	Organisation und Projektstruktur zur Umsetzung	21
4.2	Schwerpunkte der Projektumsetzung	22
4.2.1	Grundsatzentscheidung	22
4.2.2	Kostenmanagement, Klärung Finanzierungsmodell	22
4.2.3	Abstimmung mit Ministerien des Landes sowie der Landes- und Regionalplanung	22
4.2.4	Grunderwerb	22
4.2.5	Vorentwurf zur Bauleitplanung	23
4.2.6	Vorplanung der Erschließung	23
4.2.7	Bauleitplanung	23
4.2.8	Artenschutzrechtliche Prüfung	23
4.2.9	Ausgleichserfordernisse, Flächenankauf, Flächensicherung	23
4.2.10	Marketingstrategie	24
4.3	Rahmenprojektterminplan	24
4.4	Nächste Schritte und Handlungsempfehlungen	26
4.5	Fazit Projektumsetzung und Organisation	34
5	Impressum	36
5.1	Auftraggeber	36
5.2	Auftragnehmer	36
5.3	Gutachter	36

1 Einführung

1.1 Anlass und Ziel

Die Stadt Halle (Saale) definiert in ihrem Wirtschaftsförderungskonzept Maßnahmen zur Stärkung und Weiterentwicklung der lokalen Wirtschaft. Damit soll die Wirtschaftsstruktur in der Stadt Halle (Saale) marktgerecht und zeitgemäß gestaltet und weiteres Wirtschaftswachstum für den Standort erzeugt werden.

Obwohl rechnerisch betrachtet in der Stadt Halle (Saale) ein großer Umfang an Gewerbeflächen vorhanden ist, fehlen großflächige zusammenhängende und verkehrsgünstig gelegene Flächen. Geeignete Flächen im Star Park sind zwar noch verfügbar, der Vermarktungsstand, laufende Optionsverträge und aktuelle Verhandlungen weisen jedoch darauf hin, dass in absehbarer Zeit keine Flächenreserven mehr aufgeboden werden können. Ergänzungen zum Star Park sind deshalb dringend erforderlich.

Deshalb wurde im Herbst 2016 eine Machbarkeitsstudie (MBS) mit dem Ziel beauftragt, großflächige gewerblich-industrielle Potenzialflächen im Stadtgebiet zu ermitteln. Der direkt an der Bundesautobahn (BAB) 14 gelegene Standort Halle-Tornau im Norden von Halle (Saale), an der Grenze der kommunalen Gebietskörperschaft zur

Stadt Landsberg mit der Gemarkung Oppin wurde in einer 2017 folgenden Machbarkeitsuntersuchung (MBU), im Sinne einer standortbezogenen Realisierungsbetrachtung zur Projektvorbereitung und Projektumsetzung genauer betrachtet (siehe Abb. 1).

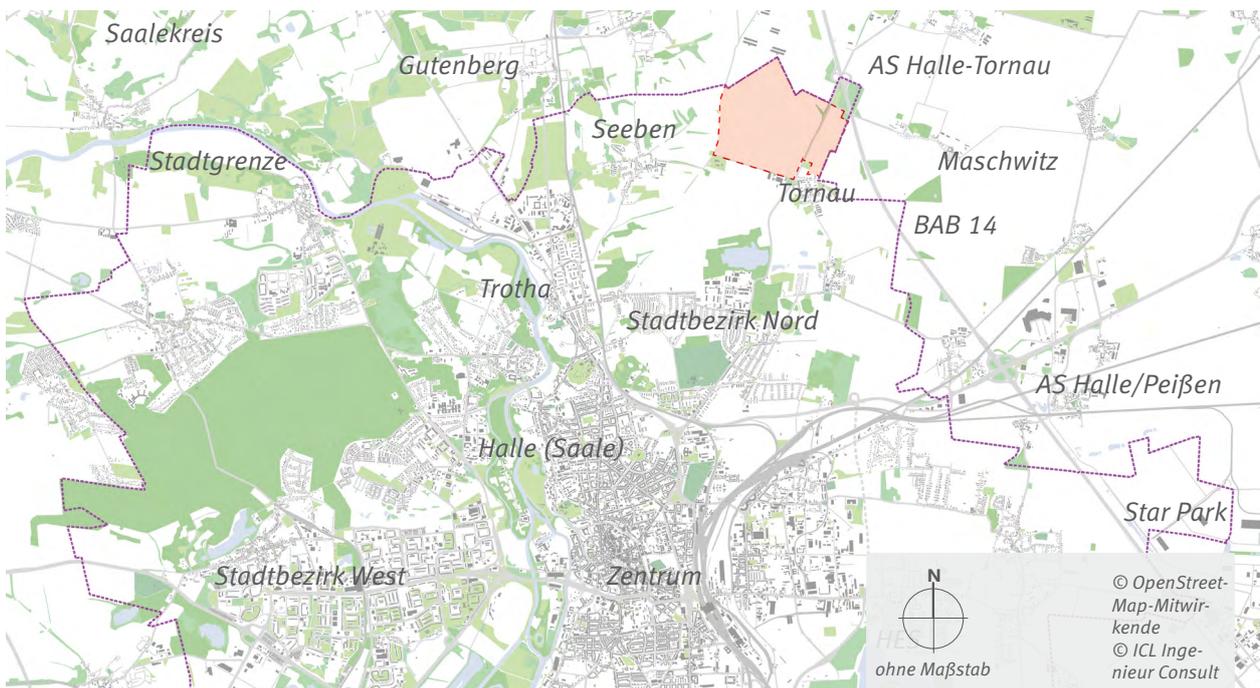
Ziel ist, den Standort Halle-Tornau zeitnah als Großstandort für Ansiedlungen aus dem industriellen Fertigungsbereich und damit für die Schaffung von Arbeitsplätzen zu entwickeln.

Die städtebaulich-fachliche Grundlage zur Entwicklung des Standortes Halle-Tornau im Rahmen der MBU orientierte sich dabei an folgenden Prämissen:

- » Gesamtbetrachtung aller Entwicklungsvoraussetzungen,
- » Ermittlung der Randbedingungen zu flächenbezogenen, ökologischen und infrastrukturellen Erfordernissen,
- » Beurteilung der wirtschaftlichen Machbarkeit,
- » Betrachtung von zeitlichen und organisatorischen Erfordernissen.

Mit Abschluss der MBU wurde deutlich, dass zur Bestimmung des Standortes weitere Abstimmungen erforderlich sind, um einen Grundsatzbeschluss zu untersetzen.

Abb. 1 Standort Halle-Tornau im gesamtstädtischen Kontext



Im Einzelnen sind dies insbesondere:

- » fachgutachterliche Untersetzung der Ansätze zur Verkehrsuntersuchung,
- » Optimierungsmöglichkeiten hinsichtlich der Ergebnisse des Schallgutachtens,
- » die Ergebnisse der Artenschutzkartierung aufgrund der Berücksichtigung von Kartierzeiträumen,
- » Ergänzungen zu Brand- und Katastrophenschutz: mit Verweis auf aktuelle stadtpolitische Entscheidungen zur Brandschutzvorsorge und diesbezüglich dem Bau einer neuen 3. Feuerwache,
- » Vertiefende Betrachtung zur Oberflächenwasserableitung mit dem Ziel einer Kostenoptimierung,
- » Verifizierung der Anschlussbedingungen zur Elektroenergie,
- » Flächenbetrachtung ausschließlich für die Stadt Halle,
- » Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt zum Verkehrswert,
- » ein Austausch mit der IB Sachsen-Anhalt zu Bedingungen und Voraussetzungen eines Fördermitteleinsatzes.

Diese Ergänzungen und resultierenden Festlegungen liegen nunmehr vor und sind in die vorliegende zusammenfassende Darstellung und „Aktualisierte Kurzfassung“ eingeflossen.

1.2 Herangehensweise

Mit der qualifizierten Bestandsaufnahme werden die Aussagen der zugrunde liegenden gesamtstädtischen Machbarkeitsstudie MBS vertieft und weiterentwickelt. Die Zusammenfassung der Randbedingungen führen zu einem Vorschlag für ein Flächenlayout. Im konzeptionellen Bearbeitungsschritt wird ein Masterplan hinsichtlich Flächengrößen und Nutzungsarten erstellt.

Die Untersuchung folgt den Hauptgliederungspunkten Städtebau und Erschließung, Wirtschaftlichkeit sowie Projektumsetzung und Organisation (siehe Abb. 2). Die ausführliche Bestandsaufnahme sowie Ausführungen zur Erschließung des Standortes Halle-Tornau finden sich in der MBU Ergänzungsfassung Stand Juni 2017.

Abb. 2 Herangehensweise und Gliederungspunkte der Untersuchung

Städtebau und Erschließung

- » Bestandsaufnahme
- » Fachgutachterliche Aussagen zu Landschaftsplanung und Ökologie, Artenschutz, Immissionsschutz, medientechnischer Infrastruktur, Verkehrsanforderungen und Flächenszenarien
- » Ergebnis: Nutzungs- und Erschließungskonzept als Rahmenplan und Grundlage für die Bebauungsplanung, als Masterplan mit Gliederung nach BauNVO, Erschließungstrassen- und Anbindepunkten und internen Ausgleichsflächen.

Wirtschaftlichkeit

- » Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf Basis der Kostenbetrachtung und Nutzungsvorgaben
- » Förderbedingungen und Zeithorizont im Hinblick auf Entwicklung und Bauabschnitte
- » Ergebnis: wirtschaftliche Entscheidungsgrundlage für die Standortentwicklung.

Projektumsetzung und Organisation

- » Abbildung des planungsrechtlichen Verfahrens unter Terminintegration der stadinternen Abläufe zu Beschlussfassungen
- » Verknüpfung der Terminpläne und Aufzeigen von Optimierungspotenzialen
- » Ergebnis: Erstellung eines Abwicklungsmodells mit zeitlicher Abfolge und optionalen Beschleunigungsmaßnahmen

2 Städtebau und Erschließung

2.1 Spannungsfelder bei der Gebietsentwicklung

Folgende Spannungsfelder ergeben sich aus der städtebaulichen Untersuchung:

- » die verkehrliche Einordnung des Gebietes mit Verkehrsaufkommen und Anbindung, Leistungsfähigkeit des Straßennetzes,
- » Sicherung der medientechnischen Erschließung,
- » Berücksichtigung von Aussagen zum vorbereiteten Brand- und Katastrophenschutz
- » Auswirkung der gewerblich-industriellen Nutzung hinsichtlich Lärm und Schallimmissionen,
- » Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse und Umgang mit Oberflächenwasser,
- » Ausgleich und Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen, Vermeidung von erheblichen Eingriffen in Umweltbelange,
- » Artenschutz,
- » Stärkung der Wirtschaftsregion durch Schaffung von gewerblich und industriell genutzten Flächen im Konflikt mit den Interessen der Landwirtschaft

Um frühzeitig auf die genannten Spannungsfelder der Gebietsentwicklung schon vor der Entstehung von Planungskonflikten reagieren zu können, wurden zahlreiche Fachgutachten beauftragt, um bereits im frühen Planungsstand Maßnahmen zur Vermeidung von Plankonflikten einzuleiten. Die Ergebnisse dieser Fachgutachten sind im Folgenden in einer jeweiligen Zusammenfassung dargestellt.

2.1.1 Wirtschaftsstrukturelle Herausforderung

Gegenwärtig wird der Standort Halle-Tornau ausschließlich landwirtschaftlich, als konventionell intensiv ackerbauliche Nutzung, bewirtschaftet. Außerdem wird auf Teilen der Fläche Ackerbau unter ökologischen Gesichtspunkten betrieben. Der ökologisch wirtschaftende Betrieb

übernimmt für die Stadt Halle (Saale) landschaftspflegerische Maßnahmen im Stadtgebiet, das heißt es gibt ein öffentliches Interesse zur Stützung/Erhalt des Betriebes.

Mit der Realisierung eines großflächigen Gewerbe- und Industriestandortes im Standort Halle-Tornau werden große Teile der Fläche einer industriell gewerblichen Nutzung zugeführt und es kann ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen entstehen. Zusätzlich kann die Region einen weiteren attraktiven Wirtschaftsstandort in geeigneter Lage mit einem breiten und flexiblem Flächenangebot erhalten. Dieser Wirtschaftsstandort besitzt regionale bzw. landesweite Bedeutung und trägt zudem zum Ausbau der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland bei. Auch das Oberzentrum Halle (Saale) kann in der Versorgungsfunktion am Arbeitsmarkt weiter gestärkt werden. Die dazu benötigte, unabdingbare Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen sollte nur für Flächen der gewerblichen Nutzung, nicht für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen genutzt werden, um der Verknappung der Flächen für die Landwirtschaft im entsprechenden Maße entgegen zu wirken.

Eine weitere große wirtschaftsstrukturelle Herausforderung sind die Eigentumsverhältnisse. Die Kernentwicklungsflächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt. Zudem wird landwirtschaftliche Fläche in hohem Ausmaße entzogen. Somit sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen mit zusätzlichem Grunderwerb erforderlich.

Es besteht ein Zielkonflikt zwischen dem Schutz von landwirtschaftlichen Flächen und der Stärkung der Wirtschaftsregion durch Schaffung von gewerblich und industriell genutzten Flächen.

2.1.2 Siedlungsräumliche Herausforderung und Schutz natürlicher Ressourcen

Die Lage und Ausformung der Stadtgrenze wird nicht durch natürliche Grenzen bestimmt, sondern durch Flurstücksgrenzen. Diese sind in der Landschaft und Siedlungsstruktur nicht ablesbar. Bestimmend sind vielmehr Kirschallee und Franzosensteinweg, Autobahn und L 141 sowie die querenden Medientrassen. Eine interkommunale Zusammenarbeit erfordert erhöhten Koordinationsaufwand, wird jedoch empfohlen.

Umweltrelevante Herausforderungen bestehen vorrangig im Bezug auf das Schutzgut Boden, Fauna (Artenschutzkonflikte) sowie die Vermeidung von Verbotstatbeständen. Ebenfalls spielen Kaltluftentstehungsgebiete und die Leistungsfähigkeit der Grabensysteme eine entscheidende Rolle beim Schutz natürlicher Ressourcen. Mit diesem Spannungsfeld gilt es sich im weiteren Planungsverfahren vertiefender auseinanderzusetzen.

2.2 Fachgutachten

2.2.1 Verkehrsuntersuchung

In einer Verkehrsuntersuchung im Rahmen der MBU wurde das Verkehrsaufkommen abgeschätzt sowie die potenziellen Anbindepunkte des Standortes an die L 141 geprüft. Auch die Auswirkungen auf die naheliegende AS Halle-Tornau an die BAB 14 sowie die ersten relevanten Knotenpunkte in das Stadtgebiet hinein wurden betrachtet. Die Verkehrsuntersuchung beinhaltet eine Verkehrsaufkommensabschätzung in zwei Szenarien. Diese Werte entsprechen vergleichbaren Gewerbeflächen in der Stadt Halle (Saale) und erfolgen mit folgenden Annahmen zur Arbeitsplatzdichten:

- » Szenario 1 - 20 Arbeitsplätze (AP) / ha
- » Szenario 2 - 30 AP / ha

Die Spanne des zusätzlichen Verkehrsaufkommens umfasst laut den Flächenansätzen im Gutachten demnach eine Größenordnung von ca. 5.700 Kfz/24 h bis 8.500 Kfz/ 24 h, bei ca. 4.000 Beschäftigten. Die vorhandene Verkehrsbelastung auf der L 141 wurde durch Verkehrserhebungen der Stadt Halle (Saale) mit ca. 8.800 Kfz/24 h im DTVw5 im Jahr 2016 ermittelt und den verkehrstechnischen Berechnungen zugrunde gelegt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die L 141. Eine Anbindung an die bestehende Kirschallee wird seitens der Stadt Halle (Saale) ausgeschlossen. Die Anzahl der Knotenpunkte für die verkehrliche Erschließung des Standortes sollte aufgrund der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit auf ein Minimum beschränkt werden. Vorhandene Knotenpunkte können in Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde Halle (Saale) genutzt und erweitert werden. Die Erschließung des Standortes in der geplanten Größenordnung sollte grundsätzlich nicht nur über eine Anbindung erfolgen. Sowohl aus Gründen der Verkehrsverteilung als auch für Havarie- und Störfälle sind mindestens zwei Anbindepunkte an das übergeordnete Straßennetz vorzuhalten.

Im Gutachten erfolgte die Betrachtung zweier Anbindevarianten. Die Variante 1 beinhaltet zwei neu zu errichtende Knotenpunkte im Zuge der L 141. Diese werden zwischen der K 2114 und der Kirschallee eingeordnet, wobei der nördliche der beiden Knotenpunkte als Kreuzung und der südliche als Einmündung ausgebildet wird. Über den nördlichen Knotenpunkt wird die östlich der L 141 gelegene Gewerbefläche angebinden. Der vorhandene Knotenpunkt L 141/ K 2114 wird nicht in die Erschließung der Gewerbefläche Halle-Tornau integriert. Die Variante 2 sieht die Nutzung der K 2114 für die Anbindung des Standortes vor. Der bestehende Knotenpunkt L 141/ K 2114 kann durch Ergänzung eines weiteren Knotenpunktes für die Erschließung der geplanten Gewerbefläche westlich der

L 141 ertüchtigt werden. Ergänzend zum Ausbau des KP L 141/ K 2114/ Planstraße A wird weiter südlich ein zusätzlicher Knotenpunkt L 141/ Planstraße B eingeordnet. Über den geplanten Gewerbering aus Planstraße A und B kann der nördlich gelegene Knotenpunkt mit der K 2114 erreicht werden. Die Gewerbeflächen östlich der L 141 werden über die K 2114 und eine neu zu errichtende Planstraße C erschlossen. Folgende Erkenntnisse konnten aus der Verkehrsuntersuchung abgeleitet werden:

- » Die verkehrliche Lage ist durch die Nähe zur Anschlussstelle AS BAB 14 optimal.
- » Die Entscheidung zur Anzahl und Lage der Knotenpunkte im Zuge der L 141 kann in weiteren Planungsphasen vorgenommen werden.
- » Der Querungsbedarf für Fußgänger und Radfahrer an den Knotenpunkten ist zu beachten.
- » Für die AS Halle-Tornau wurde die Qualitätsstufe D ermittelt. Bei einer höheren Arbeitsplatzdichte und sehr hoher Flächenbelegung sind ggf. Um- und Ausbaumaßnahmen an der AS Halle-Tornau erforderlich. Bei weiterführenden Planungen ist dies besonders zu beachten.
- » Der KP L 141/Kirschallee hat durch das geringere Geschwindigkeitsniveau von 50 km/h auf der L 141 noch einige Reserven in der Leistungsfähigkeit.

Für Mitarbeiter bzw. Besucher, die mit dem ÖPNV, als Radfahrer oder Fußgänger zur Arbeit kommen, werden folgende Handlungsansätze aufgezeigt:

- » Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer über weitere zusätzliche Zugänge gewährleisten (Kirschallee, Franzosensteig),
- » Anpassung im Linienverlauf der Buslinien 354 und 25 und Errichtung neuer Haltestellen im geplanten Gewerbegebiet zur Sicherstellung der Erschließung durch den ÖPNV,
- » Einführung eines Mobilitätskonzeptes, u. a. Ausgabe von Jobtickets, Bildung von Fahrgemeinschaften unterstützen etc.,
- » Radverkehr fördern (Abstellanlagen, Wetterschutz, Lademöglichkeit für E-Bikes).

Fazit: Die Verkehrsuntersuchung erbringt die im Rahmen der MBU erforderlichen Aussagen. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Fortschreibung erforderlich. Grundsätzlich ist der Standort aus verkehrlicher Sicht geeignet.

2.2.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Für die Ausgleichsermittlung wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zugrunde gelegt. Hierbei ist ein 100 %iger Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft herbeizuführen. Sie erfolgt in einer Gegenüberstellung aller Flächen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung und zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung. Der vorliegende Biotopwertansatz geht davon aus, dass innerhalb des Plangebietes („Interner Ausgleich“) die Möglichkeiten zur Erzielung hoher Biotopwertpunkte weitestgehend ausgeschöpft werden. Damit sind Spielräume zur Steigerung des Biotopwertes auf den „internen Ausgleichsflächen“ (= Grünanteile im Gebiet) durch höherwertige Biotope nicht mehr vorhanden oder sind aufgrund des Standortes oder aufgrund des bestehenden Nutzungsdruckes auszuschließen.

Die Wahl externer Maßnahmen hat sich primär an der Art des Eingriffes zu orientieren und muss gemäß RdErl. des MLU vom 06.09.2010 in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum umgesetzt werden. Im vorliegenden Fall wird der Bezugsraum „Stadtlandschaft“ zugrunde gelegt. Aus diesem Grund sollen alle externen Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet von Halle (Saale) umgesetzt werden.

Für das Planvorhaben sind die schwerwiegendsten Folgen des Eingriffes in Natur und Landschaft die großflächige Entnahme von Ackerböden (in diesem Falle zudem ökologisch extensiv bewirtschafteter Äcker der Ökohof Seeben GmbH & Co. KG, welche das hohe Biotopwertdefizit wesentlich mit begründen) sowie Eingriffe in einen für die städtische Erholungsnutzung sowie den Naturschutz relevanten Landschaftsraum (Wander- und Radwegering um die Stadt Halle (Saale) sowie Angrenzen an eine potenzielle LSG-Ausweisungsfläche im Bereich zahlreicher, mit Schutzstatus versehener, Biotopstrukturen.

In einer Beratung in der Stadtverwaltung Halle (Saale) am 23.03.2017 zu dem Planungsvorhaben wurde eine Maßnahmenpalette bestimmt.

Mit der vorliegenden überschlägigen Bilanzermittlung wurde ein rechnerischer Biotopwertüberhang erzielt. Auf dieser Grundlage wäre der Eingriff in Natur und Landschaft bei Umsetzung der Maßnahmen zur Entwicklung des Gewerbebestandes ausgeglichen. In einem nächsten Schritt ist festzustellen, welche der Maßnahmen eigenumsrechtlich verwendet werden können. In dem Maße, wie dies nicht möglich ist, reduziert sich der Biotopwertüberhang. Im weiteren Verfahren sind sowohl die Bilanz im Eingriffsbereich, als auch die ausgewählten Kompensationsstandorte weiter zu konkretisieren.

2.2.3 Potenzialabschätzung Feldhamster - Stand 2017

Im Ergebnis der Potenzialabschätzung lässt sich ein Vorkommen des Feldhamsters im Planungsraum nicht ausschließen, da Feldhamster in geringer Dichte völlig unbemerkt bleiben können und die Böden im Gebiet für eine Besiedlung grundsätzlich geeignet sind. Es wird daher eine Abprüfung mittels einer Feldhamsterbau-Kartierung empfohlen. In Abhängigkeit von den im jeweiligen Jahr angebauten Arten (Feldfrüchte, Getreide, Sonstiges) beginnt eine mögliche Kartierung im Mai und ist bis nach der Ernte, aber noch vor dem Stoppelumbruch möglich. Dies kann im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.

2.2.4 Potenzialabschätzung Artenschutz - Stand Mai 2017

Ziel der Potenzialabschätzung zum Artenschutz war, die möglichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens im Gebiet frühzeitig aufzuzeigen.

Auf der Grundlage dieser habitatstrukturellen Ersteinschätzung sowie unter Zugrundelegung der Artennachweise gemäß „Arten- und Biotopschutzprogramm Sachsen-Anhalt“ Halle (Saale) (1998) für den Standort wird für einen Artenschutzbeitrag (ASB) gemäß § 44 BNatSchG eine potenzielle Betroffenheit von Artengruppen gesehen. Das Artenspektrum im Worst-Case hat höhere Maßnahmen und Ersatzaufwendungen zur Folge, als im Ergebnis einer ganzjährigen Einzelartenerfassung ausgeschlossen werden könnte und somit den Ausschluss der damit nicht nachgewiesenen Arten ermöglicht. Eine Einzelartenerfassung erfordert das Abwarten des letzten Kartiermonats im Jahr für die relevanten Artengruppen zzgl. einer anschließenden Datenauswertung. Zur Minderung des Worst-Case Maßnahmenaufwandes wird die Durchführung einer Einzelartenerfassung empfohlen und durch die untere Naturschutzbehörde Halle (Saale) bestätigt, im Planungsraum bei einer ganzjährigen Einzelartenerfassung die genannten Tierartengruppen zu erfassen. Dies ist während der Vegetationsperiode bzw. der Brutsaison 2017 erfolgt (siehe 2.2.5).

2.2.5 Faunistische Erfassung außerhalb der Artengruppe Feldhamster

In der Vegetationsperiode 2017 wurde eine Artenkartierung durchgeführt. Für die Artengruppen **Amphibien, Libellen, Nachtkerzenschwärmer, Fledermäuse und xylobionte Käfer** blieb diese Kartierung **ohne Nachweis**.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes (UG) als Landhabitat für die Artgruppe Amphibien wird dabei in Anbetracht der Habitatgegebenheiten und der aktuellen Erfassungsergebnisse als sehr gering eingestuft. Eine Relevanzzuordnung für die Artengruppe Libellen erfolgt

angesichts der bestehenden Habitatkulisse und der aktuellen Nachweissituation für den Untersuchungsraum in der Gesamtschau nicht. Nachtkerzenschwärmer wurden nicht beobachtet. Da die Art an Futterpflanzen gebunden ist, die kurzfristig neu Pionierstandorte besiedeln können, ist mit ihrer Präsenz potentiell jährlich neu zu rechnen. Bei der Überprüfung der ökologischen Qualität von Gehölzen am Standort wurde nur ein marginales Quartierpotential (Besiedlungspotential) festgestellt, in deren Folge Hinweise auf eine Präsenz von Fledermäusen und xylobionten Käfer ausblieben.

Nachweise gelangen für die Artengruppen Brutvögel und Nahrungsgäste zur Brutzeit, Heuschrecken, Tagfalter und Zauneidechsen.

Innerhalb dieser Nachweisarten wird dem Tagfalter im UG nur eine untergeordnete Bedeutung beigemessen. Den Heuschrecken-Vorkommen kann in der Gesamtschau im UG eine durchschnittliche Bedeutung auf lokaler Ebene zuerkannt werden. Lokal begrenzt ist der Artengruppe Reptilien eine erhöhte Bedeutung zuzuordnen. Da sie jedoch in den meisten Flächen des Plangebietes ohne Nachweise blieb, wird ihr in der Gesamtschau im gesamten UG nur eine durchschnittliche Bedeutung beigemessen. Als Nebenbeobachtung der Zauneidechse gelang der Nachweis der Ringelnatter (Prädator u.a. der Zauneidechse).

Der Artengruppe **Brutvögel und Nahrungsgäste** zur Brutzeit wird eine durchschnittliche Bedeutung zuerkannt. Eine erhöhte Einstufung der Artengruppe im UG bleibt nur deshalb aus, da bedeutende Habitatrequisiten wie größere Feuchtlebensräume, Wälder, Knicklandschaften mit einem hohen Gehölz- und Grünlandanteil oder Sonderstandorte am Standort fehlen. Auf Grund der marginalen Quartierpotentiale in Gehölzen gelangen in dem Zusammenhang auch keine Nachweisarten höhlenbrütender Vögel. Auf den damit verbleibenden, standortdominierenden Habitatstrukturen der Ackerflächen und Ackerränder ist der Artengruppe jedoch eine sehr ausgeprägte Präsenz zu bescheinigen. Hier erlangen insbesondere Bodenbrüter auf Feldflächen sowie Nahrungsgäste zur Brutzeit innerhalb aller nachgewiesenen Vogelarten eine herausragende Bedeutung. Dieses steigert sich noch insofern, da sich das UG in großen Teilen in einer ökologischen Bewirtschaftung befindet.

Fazit: Ohne vorgezogen herzustellende, gegensteuernde Maßnahmen stellt der Bau der Gewerbeflächen und der anlagebedingte Betrieb für Nachweisarten am Standort in den Vorkommensbereichen, insbesondere in ihren Hotspots, erhebliche Eingriffe dar. Im Falle der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation notwendig. Festlegungen werden auf den Zeitpunkt einer Erstellung des Artenschutzbeitrages sowie einer Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan verschoben, wo diese fachlich begründet konkret getroffen werden können.

2.2.6 Schalltechnische Untersuchungen

2.2.6.1 Machbarkeitsstudie Schall Standort Halle-Tornau - Stand Mai 2017

Das Schallschutzgutachten der MBU weist mit dem Detaillierungsgrad einer groben Machbarkeitsbetrachtung eine eingeschränkte Eignung für Industrie aus. Aufgabe der MBU war es, zu prüfen, ob und ggf. mit welchen Einschränkungen eine gewerbliche Nutzung am Standort möglich und planerisch umsetzbar ist. Deutlich wurde, dass die gewerbliche Nutzung möglich ist, jedoch für den Nachtzeitraum Einschränkungen bestehen. Der Ausblick im Fachgutachten eröffnet jedoch, z. B. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und/oder des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens Optimierungsansätze. Diese werden in der MBU erläutert.

Ob eine Realisierung von höheren Emissionskontingenten auf den potenziellen Industrie- und Gewerbeflächen am Standort Halle-Tornau erfolgen kann, ist ohne weitergehende Untersuchungen nicht möglich. Es wurde deshalb eine ergänzende fachgutachterlichen Einschätzung zum Schallgutachten beauftragt.

2.2.6.2 Schalltechnische Untersuchungen Geräuschkontingentierung - Stand Oktober 2018

Die Auswahl der Immissionsorte wurde aus den Angaben des ersten Schallgutachtens übernommen, im Bereich der Ortslagen Tornau und Seeben wurden Immissionsorte ergänzt (siehe Abb. 3). Aufgrund von Abstimmungen konnten einige Werte korrigiert werden. Zudem wurden die Vorbelastungen ermittelt und dargestellt.

Als maßgeblicher Immissionsort wurde ein Wohngebäude Brachstedter Straße 8 ermittelt. Sofern bei diesem IO eine Einstufung als Gemengelage mit höheren Immissionsrichtwerten gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet vorgenommen wird, könnten 2 – 3 dB höhere Emissionskontingente festgesetzt werden.

Die Geräuschkontingentierung erfolgt nach DIN 45691. Das Plangebiet wurde für die Berechnung in 9 Teilflächen in Anlehnung an die Planstraßen unterteilt. Die Darstellung dieser Teilflächen und der Immissionsorte erfolgt in Abb. 3.

Die Ausbreitungsrechnungen gehen nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von einer Schallausbreitung im Vollraum aus und berücksichtigen nur das Abstandsmaß. Abschirmungen durch Gebäude, Topographie und Einflüsse der Boden und Meteorologiedämpfung finden keinen Eingang in die Berechnungen der Geräuschkontingentierung. Für das Ziel, einer möglichst großen Schallabstrahlung von den Gebietsflächen bei gleichzeitiger Einhaltung der Planwerte an den maßgeblichen Immissionsorten, wurden die Emissionskontingente LEK für Varianten berechnet.

Am maßgeblichen Immissionsort IO 5 ergeben sich mit bei Variante 1 (energetische Aufteilung der Emissionskontingente auf Flächen) von jeder Teilfläche TF01 - TF09 annähernd gleiche Immissionsbeiträge. Bei einer Variante 2 (Anpassungen der Emissionskontingente nach Flächen) wurden gegenüber Variante 1 auf den nördlichen Teilflächen höhere Emissionskontingente und auf den südlichen Teilflächen niedrige Emissionskontingente berücksichtigt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde für beide Varianten eine Prüfung zur Erhöhung von Emissionskontingenten für einzelne Richtungssektoren nach DIN 45961 vorgenommen. Die Ergebnisse der Erhöhung von Emissionskontingente LEK durch Zusatzkontingente sind im Gutachten dargestellt (siehe Tabelle 2). Als Referenzpunkt sind die folgenden Koordinaten anzugeben:

- » X 32708172,00
- » Y 5713742,00

In der DIN 18 005 werden für geplante Industrie- oder Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzungen für die Berechnung der in der Umgebung zu erwartenden Beurteilungspegel folgende flächenbezogene Schalleistungspegel angesetzt:

- » Industriegebiet, tags und nachts 65 dB(A)/m²
- » Gewerbegebiet, tags und nachts 60 dB(A)/m²

Vergleicht man diese mit den in Tabelle 2 dargestellten Zusatzkontingenten wird deutlich, dass trotz Zusatzkontingente für den Nachtzeitraum insbesondere für die Teilfläche Süd Einschränkungen bestehen.

Einzelne Vorhaben im Plangebiet sind zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche des Vorhabens (beurteilt nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45 691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent nicht überschreitet.

Die berechneten Emissionskontingente inklusive Richtungssektoren sind in einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu präzisieren. So werden neben der abstandsbedingten Pegelabnahme noch Pegelminderungen auf dem Ausbreitungsweg, wie Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfungen bzw. durch die Topographie bedingten Abschirmungen und Dämpfungen sowie meteorologische Korrekturen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage bestehen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens weitere Möglichkeiten, durch sinnvolle Gebäudeanordnung oder Abschirmung die Zulässigkeit des Vorhabens nachzuweisen.

Fazit: Für den Nachtzeitraum insbesondere für die Teilfläche Süd bestehen Einschränkungen. Bei Anwendung von Richtungssektoren mit höheren Emissionskontingenten sowie durch sinnvolle Gebäudeanordnungen und weiteren Schallschutzmaßnahmen kann die Nutzbarkeit der einzelnen Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbessert werden.

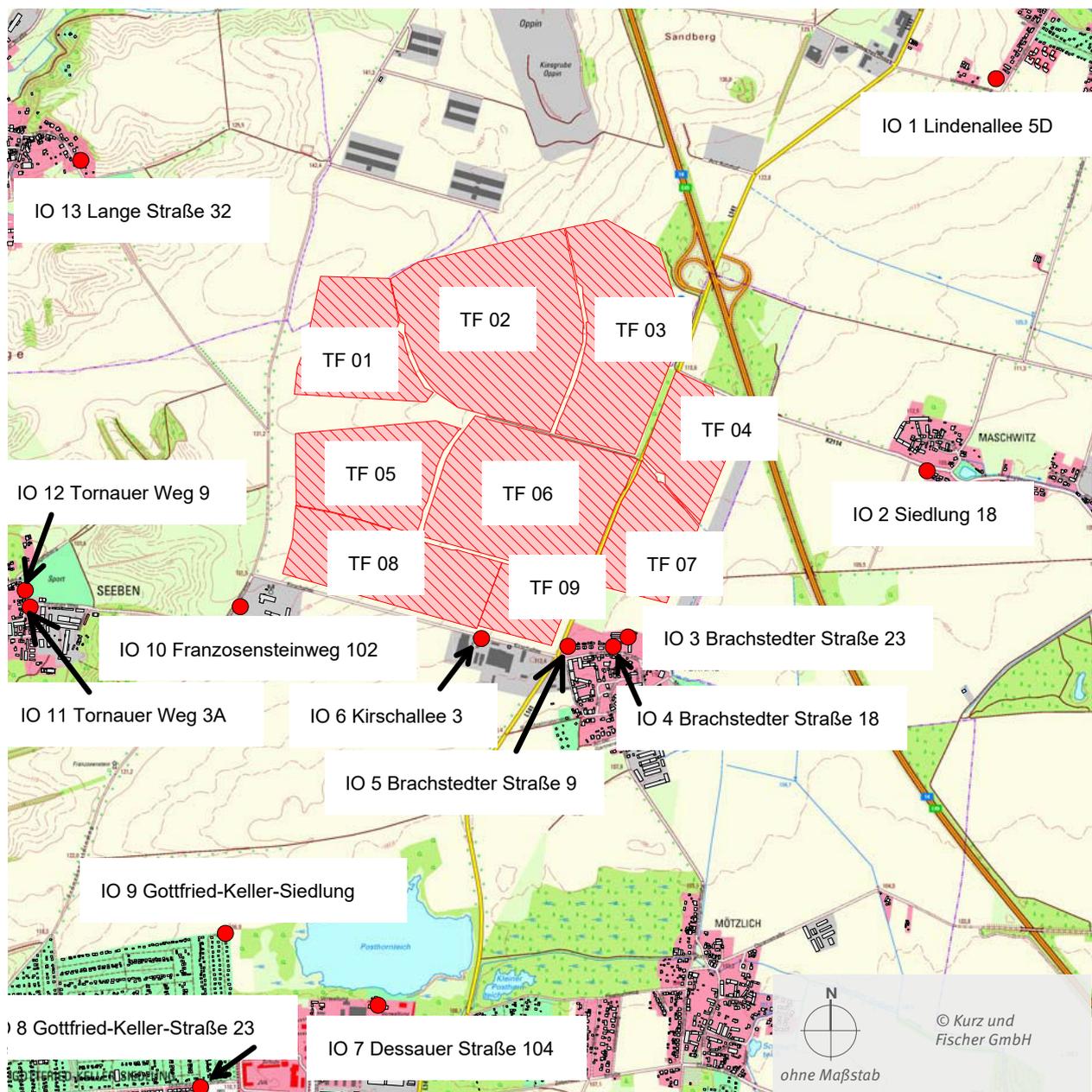
Tabelle 1 Emissionskontingente LEK für den Tagzeitraum (6 Uhr - 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 Uhr - 6 Uhr) für Variante 1 und Variante 2 in dB(A)/m²

Flächenbezeichnung	Größe [m ²]	Variante 1 L _{EK} [dB(A)/m ²]		Variante 2 L _{EK} [dB(A)/m ²]	
		tags	nachts	tags	nachts
TF 01	158.277,5	64	50	64	50
TF 02	368.497,7	59	45	64	50
TF 03	257.220,8	60	46	64	50
TF 04	101.422,3	62	48	54	40
TF 05	173.567,4	61	47	53	39
TF 06	301.888,1	53	39	51	37
TF 07	115.134,1	56	42	51	37
TF 08	192.946,6	56	42	51	37
TF 09	67.629,5	50	36	50	36

Tabelle 2 Zusatzkontingente für den Tag (6 – 22 Uhr) und die Nacht (22 – 6 Uhr) für Variante 1 und Variante 2 in dB(A)/m²

Richtungssektor	Sektor mit Zusatzkontingent [°]		Zusatzkontingente L _{EK} [dB(A)/m ²]			
	Anfang	Ende	Variante 1		Variante 2	
			tags	nachts	tags	nachts
A	320	85	10	8 ¹⁾	8	6 ¹⁾
B	85	140	7	6	6	5
C	140	175	0	0	0	0
D	175	190	5	4	6	5
E	190	240	9	8	9	8
F	240	275	11	10	11	10
G	275	320	8	7	6	5

Abb. 3 Darstellung der Kontingentierung und der Immissionsorte der schalltechnischen Untersuchung



2.3 Masterplan und Flächenlayout

2.3.1 Städtebauliche Schlussfolgerungen

Die Ergebnisse der MBU aus der städtebaulichen Betrachtung und den beauftragten Fachgutachten münden in einen Masterplan mit Darstellung und Empfehlungen zum Flächenlayout (siehe Abb. 4).

Die Flächenabgrenzung zum Umgriff umfasst den möglichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird begrenzt:

- » im Norden und Nordosten durch die Stadtgrenze sowie die BAB 14,
- » Im Osten und Südosten durch Flächen einer Baumschule und die Ortslage Tornau
- » Im Süden durch die Kirschallee
- » im Westen durch den Franzosensteinweg.

Es wurde eine Gliederung in Bauabschnitte (BA) vorgenommen. Eine zeitliche Staffelung in Entwicklungsabschnitte analog zu den Bauabschnittsbildung 1 bis 3 ist möglich. Der 1. BA mit einem Flächenpotenzial von ca. 88 ha vermarktbarer Fläche erfordert in einem ersten Erschließungsausbau die Herstellung der Planstraßen A und B als Verkehrs- und Medientrassen im Ringschluss sowie der Versorgungsfläche mit den jeweiligen technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Ökologische Ausgleichserfordernisse sind zu beachten.

Grundsätzlich sollte für den Standort die Entwicklung und Veräußerung von großflächigen Baugrundstücken in einer Mindestgröße ab 6 ha betrieben werden.

Tabelle 3 Bauabschnittsbildung und Flächengröße der Baugrundstücke

Bauabschnitt		Fläche in ha
1. BA	1.1	28
	1.2	24,5
	1.3	18,5
	1.4	17
2. BA	2.1	9,5
	2.2	9,5
3. BA	3.1	18,5
	3.2	7,0
Summe		132,5

Insgesamt wurde eine Fläche von vermarktbaaren Baugrundstücken in einer Größe von insgesamt 132,5 ha bestimmt (siehe Tabelle 3).

2.3.2 Inhalte des Bebauungsplanes

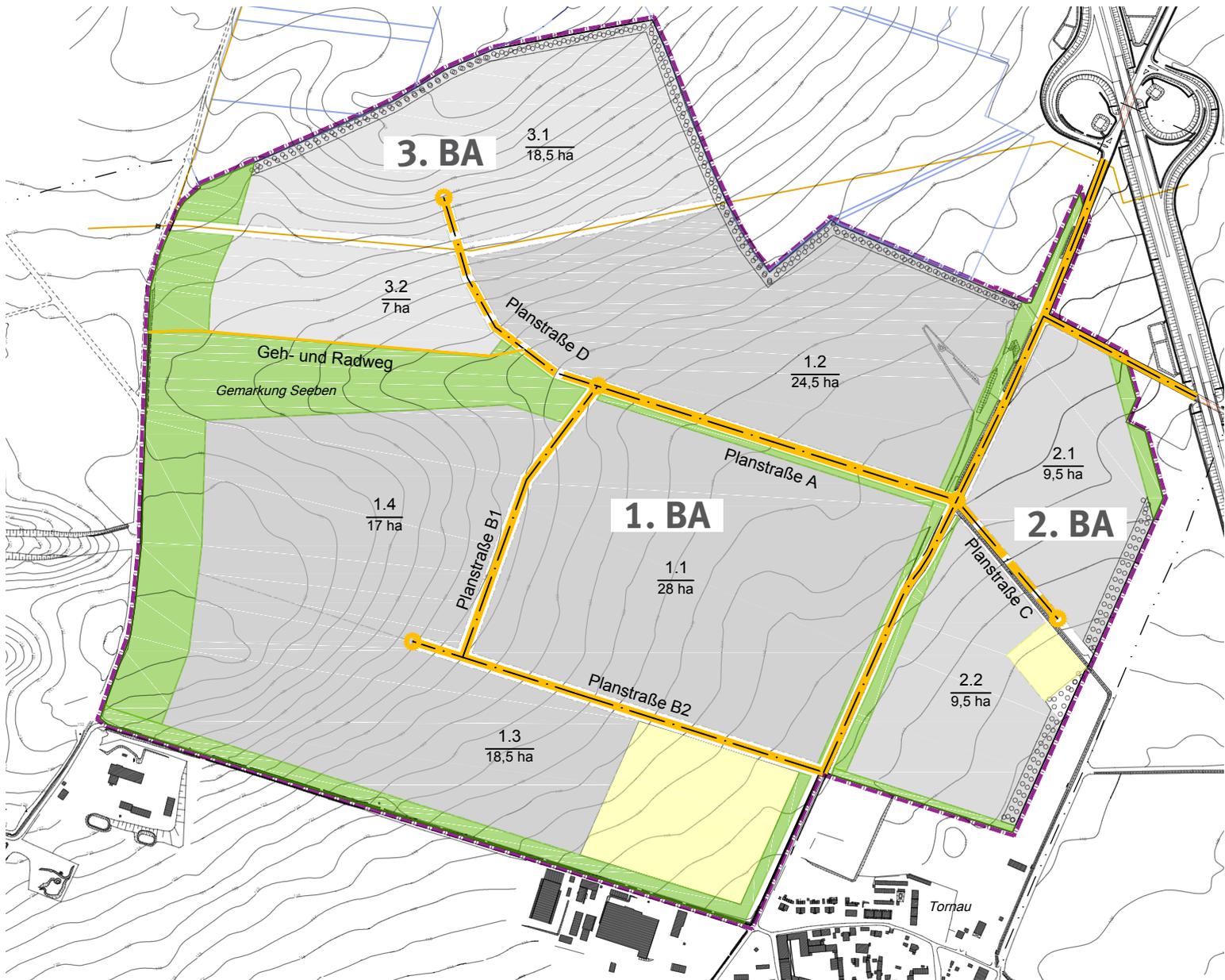
Im wirksamen Flächennutzungsplan FNP der Stadt Halle (Saale) ist bereits eine kleinere Fläche nördlich der Ortslage Tornau als Gewerbefläche dargestellt. Um Planungsrecht für ein Vorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet“ in der gewünschten Größenordnung zu erlangen, müssen jedoch Bauleitplanverfahren durchgeführt werden:

- » Änderung des FNP, Darstellung einer industriell-gewerblichen Nutzung (Änderung im FNP Stadt Halle (Saale))
- » Aufstellung Bebauungsplan.

Im Zuge der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes kann zudem die Sicherung des Bau-rechtes für die L 141 erfolgen. Ausgehend von der Zielstel-lung werden folgende Festsetzungen für den Bebauungs-plan empfohlen:

- » Art der baulichen Nutzung: Industrie- und Gewerbegebiet GI
- » Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8
- » Höhe der baulichen Anlagen; Bauweise
- » Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen
- » Straßenverkehrsflächen (mit techn. Medien)
- » Flächen für Versorgungsanlagen
- » Hauptversorgungsleitungen (Bestand)
- » Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (keine Berücksichtigung bei der GRZ, umfasst auch Flächen für ökologisch betriebenen Ackerbau)
- » Flächen für Anpflanzungen (anrechenbar auf GRZ),
- » Leitungsrechte (Schutzabstände der Leitungs-trassen beachten),
- » Abgrenzung von Baugebieten nach dem Maß der Nutzung gemäß Immissionsgutachten.

Abb. 4 Masterplan mit Empfehlung zu Umgriff und Flächenlayout



Masterplan zur städtebaulich, räumlichen Gebietsentwicklung Standort Halle-Tornau


 © Stadt Halle (Saale)
 © ICL Ingenieur Consult
 1:10.000

-  Vorschlag für den Geltungsbereich
-  Flurstücksgrenzen
-  GE/GI Flächen Bauabschnitt 1
-  GE/GI Flächen Bauabschnitt 2
-  GE/GI Flächen Bauabschnitt 3
-  Erschließungstrasse Bauabschnitt 1
-  Erschließungstrasse Bauabschnitt 2
-  Erschließungstrasse Bauabschnitt 3
-  Fläche für Maßnahmen
-  Mediale Ver- und Entsorgungsfläche
-  Anbaubeschränkungen und Bebauungsverbote
-  Entwässerungsrichtung mit Einleitstellen
-  Anpflanzflächen

2.3.3 Berücksichtigung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umwandlung in baulich genutzte Flächen ergeben sich Ausgleichserfordernisse für den mit der baulichen Nutzung einhergehenden Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Mit dem Flächenlayout im Masterplan werden Vorschläge zur teilweisen Umsetzung und Berücksichtigung der Ausgleichserfordernisse vor Ort dargestellt. Der Prämisse, wenig bis keine landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, wird versucht, weitestgehend gerecht zu werden. Der Vorschlag zum Flächenlayout berücksichtigt:

2.3.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (keine Berücksichtigung bei der GRZ)

- » Gehölzstreifen als Baum- und Strauchhecken heimischer Arten und Obstgehölze entlang der Kirschallee und des Franzosensteinweges,
- » ökologisch bewirtschafteter Acker zwischen dem Gehölzstreifen am Franzosensteinweg und dem eingegrüntem Randstreifen zur Baufläche,
- » Abstand der künftigen Bauflächen zum Franzosensteinweg mind. 75 m,
- » Abstand der künftigen Bauflächen zur Kirschallee mind. 20 m.

2.3.3.2 Pflanzflächen

- » Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand der Baugrundstücke im Übergang zu den freien Landschaftsbereichen, z. B. mit einer 5 bis 10 m breiten Hecke (auf GRZ anrechenbar),
- » Empfehlungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbauten, überbaubaren Flächen,
- » Alleebäume entlang der Erschließungsstraßen.

Die Wahl der Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung und damit zur Aufwertung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens erfolgt auch im Hinblick auf die Erhöhung der Akzeptanz der Anwohner.

Möglicherweise werden artenschutzrechtliche

Ersatzmaßnahmen durch den Eingriff notwendig. Diese Maßnahmen werden entsprechend dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als FCS- und CEF-Maßnahmen bestimmt.

Es ist abzusehen, dass der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichen wird, um den Eingriff zu kompensieren; es werden externe Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit dem FB Planen und FB Umwelt ermittelt und umgesetzt werden müssen.

Um dem Eingriff in das Schutzgut Boden angemessen begegnen zu können, wird die Durchführung weitreichender Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet bzw. näheren Umfeld empfohlen.

2.3.4 Fazit und städtebauliche Schlussfolgerungen

- » Geltungsbereich insg. ca. 176 ha,
- » davon insgesamt ca. 132,5 ha Industrie- und Gewerbefläche (Baufläche = vermarktbar Fläche),

Aus stadträumlicher Sicht ist der Standort Halle-Tornau für die Nutzung als Gewerbefläche geeignet. Die bestehenden Konflikte sind im künftigen Bauleitplanungsverfahren aufzugreifen und zu behandeln.

Es ist dringend auf die nötige Flächensicherung durch Grunderwerb hinzuwirken. Die Kernflächen zur Entwicklung befinden sich aktuell nicht in städtischem Besitz.

Tabelle 4 Flächenbilanz Bebauungsplan

Nutzung	Fläche in ha
Baufläche GI	132,5
davon bebaubar bei GRZ 0,8	106
Versorgungsfläche	7,3
öffentliche Verkehrsfläche	2,5
Fläche der L 141, Bestand	3,5
Maßnahmenflächen	30,2
Gesamt	176

2.4 Ergänzendes Niederschlagswasserkonzept

Die Komplexität der hydrologischen Verhältnisse und Ansätze zur Ableitung des Regenwasser wurden im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Flächenentwicklung erkannt. Grundsätzlich wurden drei Alternativen der Oberflächenwasserableitung diskutiert:

- » Einleitung in das Gewässersystem der Reide,
- » Versickerung und
- » Ableitung in die Saale.

Das ergänzende Niederschlagswasserkonzept untersuchte die Ableitung deshalb in mehreren Varianten. In den Varianten 1a und 1b wird jeweils in die beiden Vorfluter „Zöberitzer Graben“ und den Graben parallel zur Kirschallee eingeleitet. In der Variante 1c wird eine zusätzliche Einleitung in den Großen Posthornteich untersucht.

In Variante 2 wurde die Ableitung des Oberflächenwassers ohne Rückhaltung in die Saale untersucht. Variante 3 befasst sich mit der örtliche Versickerung des kompletten Niederschlagswassers, wird aufgrund der hohen Kosten jedoch nicht weiter betrachtet. Als Ergänzung zur Aufgabenstellung wurde Variante 4, eine Kombination der Varianten 1a und 3, untersucht.

Als Vorzugsvariante wurde Variante 1a ermittelt, obwohl die zulässige Einleitmenge hier mit dem Worst-case gerechnet wurde. Betrachtet man die Gesamtkosten (siehe Tabelle 5) der einzelnen Varianten und Untervarianten, stellt sich Variante 1 als die günstigste Möglichkeit

zum schadlosen Abführen des anfallenden Niederschlagswassers heraus. Dabei muss berücksichtigt werden, dass für die beiden Untervarianten 1b und 1c die Einleitmengen gemeinsam mit der Unteren Wasserbehörde nur abgeschätzt wurden. Als verbindlicher Wert steht lediglich die Einleitmenge von 18 l/s fest.

Da die Kostenunterschiede im Vergleich aller Varianten für die Untervarianten 1a (Abgabemenge 18 l/s), 1b (Abgabemenge 180 l/s) und 1c (Abgabemenge 318 l/s) eher gering ausfallen, ist die Variante 1a als Vorzugsvariante zu benennen. Technische Unwägbarkeiten wie die Querung des ehemaligen Bergbaugebietes sind nicht vorhanden, ebenso ist die Einleitmenge von 18 l/s eine verbindliche Größe. Nichtsdestotrotz ergibt sich für die Vorzugsvariante Optimierungspotenzial und somit Einsparmöglichkeiten hinsichtlich der Baukosten.

Fazit: Die Vorzugsvariante 1a kann hinsichtlich dem zurückzuhaltenden Volumen (in Abhängigkeit von der Zeit) und der Höchstmenge, welche den Vorflutern zugeführt werden darf, optimiert werden. Von den privaten Gewerbeflächen sollte das anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt dem örtlichen Kanalnetz zugeführt werden, um Einspareffekte für Regenrückhalt und Regenwasserbehandlung zu erzielen. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann verringert werden, wenn sich die zulässige Einleitmenge erhöht. Die Abstimmung muss mit der Unteren Wasserbehörde in den nächsten Planungsphasen stattfinden. Die maximale Einleitmenge sollte sich am natürlichen Abfluss orientieren.

Es besteht Einigkeit seitens der HWS GmbH, der Stadt Halle (Saale) und der EglG mbH & Co. KG darin, dass die von ICL vorgeschlagene Vorzugsvariante zur Oberflächenwasserentwässerung in Halle-Tornau tragfähig und umsetzbar ist (vgl. Protokoll vom 31.08.2018).

Tabelle 5 Kostenrahmen der einzelnen Varianten des Niederschlagskonzeptes

Variante	innere Ableitung in €	Rückhaltung in €	äußere Ableitung in €	Einleitung in €	Baukosten netto in €	Baunebenkosten (ca. 15% der Baukosten) in €	Gesamtsumme (Baukosten+ Baunebenkosten, netto) in €
1a	6.500.000	10.100.000	250.000	150.000	17.000.000	2.550.000	19.550.000
1b	6.500.000	5.100.000	250.000	150.000	12.000.000	1.800.000	13.800.000
1c	6.500.000	4.600.000	600.000	350.000	12.050.000	1.807.500	13.857.500
2	6.500.000	0	21.900.000	50.000	28.450.000	4.267.500	32.717.500
3	wirtschaftlich nicht darstellbar						
4	1.500.000	30.100.000	50.000	50.000	31.700.000	4.755.000	36.455.000

3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

3.1 Wirtschaftliche Bedeutung für Stadt und Region

Die Stadt Halle (Saale) ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum ausgewiesen. Damit besteht ein räumlich und inhaltlich weitreichender Versorgungsauftrag über die Stadtgrenzen hinaus auch für das Umland. Erhalt und Ausbau der sozialen, kulturellen und kommerziellen Einrichtungen haben nicht nur für die Stadt Halle (Saale), selbst sondern auch für die angrenzenden Orte eine herausragende Bedeutung.

Zur Erfüllung der benannten raumordnungspolitischen Aufgaben ist eine prosperierende Wirtschaft eine Grundvoraussetzung. Es ist deshalb eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtpolitik, neue Unternehmen anzusiedeln, die Rahmenbedingungen für die ansässigen Unternehmen zu verbessern und somit den Erhalt sowie die Neuschaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen. Dies ist umso wichtiger, da Halle (Saale) in einer von Abwanderung betroffenen Region liegt. Den Menschen vor Ort müssen wirtschaftliche Perspektiven geboten werden. Die Stadtplanung kann hierbei die wichtigen Akzente setzen, indem sie Planungssicherheit in Bezug auf Bestand und Erweiterung sowie neue Impulse für Neuansiedlungen gibt.

Die Verkehrsanbindung innerhalb der Wirtschaftsregion und die Qualität des örtlichen Verkehrsnetzes sowie dessen überörtliche Einbindung sind dabei bedeutende Standortfaktoren.

Durch die Entwicklung kann Halle (Saale) und die nahe Wirtschaftsregion auf vielfältige Weise profitieren: Schon jetzt werden in den Industrie- und Gewerbegebieten im Stadtgebiet zahlreiche Arbeitsplätze angeboten, neue Investoren bereiten ihre Standorte aktuell vor, das Ausbaupotenzial der vorhandenen Gebiete ist jedoch absehbar erschöpft. In der Bevorratung und Neuerschließung von Flächen liegen deshalb große Wachstumspotenziale.

Im Resümee bleibt festzuhalten, dass die Investition in den Standort Halle-Tornau eine der derzeit wichtigsten Investitionen in die Zukunft der Stadt Halle (Saale) für die unmittelbare Region als auch letztlich für das Land Sachsen-Anhalt darstellt.

3.2 Grobkostenabschätzung

Der Grobkostenabschätzung liegt der Masterplan zugrunde (siehe 2.3). Als Flächenbezug wird die Gesamtfläche von ca. 176 ha (als Umgriff des Geltungsbereiches B-Plan), davon ca. 132,5 ha vermarktbare Flächen angesetzt. Zur Abschätzung der zu erwartenden Kosten und des Finanzierungsbedarfes wurden in Vorgesprächen mit den Versorgungsunternehmen der Stadt Halle (Saale) sowie der Mitnetz erste Kostenansätze ermittelt und mit Erfahrungswerten aus anderen Erschließungsvorhaben verglichen.

Grundvoraussetzung ist der zu tätige Flächenankauf (A). Gegenwärtig befinden sich ca. 1/5 der Fläche im städtischen Besitz, die übrigen Flächen müssten erworben werden. Die Flächen sind laut Verkehrswertgutachten mit ca. 6,70 € (Verkehrswert für Bruttorohbauland) ausgewiesen. Dieser Preis kann jedoch höher liegen. Kosten für Ernteausfall oder Pachtentschädigung oder Ankauf von Flächen für Ausgleich wurden noch nicht berücksichtigt. Für den Flächenankauf wurden Kosten von ca. 9,3 Mio € (netto = brutto) ermittelt.

Einen weiteren Kostenanteil bilden die Planungskosten (B). Hier sind erste überschlägige Kosten für Vermessungsleistungen, Fachgutachten (Hydrogeologisches Gutachten, Konzept Oberflächenwasserableitung, Bodengutachten, Verkehrsgutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Immissionsschutzgutachten, Klimaschutzgutachten) eingestellt. Als weitere Kostenpositionen sind die Kosten der Bauleitplanung (B-Plan und Umweltbericht, GOP, Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung) sowie noch nicht konkret bestimmbar Kosten, z. B. für Projektsteuerung enthalten. Es wurde ein Kostenansatz von ca. 700.000 € (brutto) ermittelt.

Da absehbar ist, dass nur ein kleiner Teil des ökologischen Ausgleichs (C) im Gebiet vollzogen werden kann, werden bei den externen Maßnahmen rechnerisch 1,50 € pro auszugleichendem Biotopwertpunkt zum Ansatz gebracht. Die Höhe dieses monetären Ausgleichsansatzes wurde innerhalb der Stadtverwaltung ermittelt. Aufgrund des Biotopwertdefizites, u. a. der Größe des Standortes geschuldet, ist mit möglichen Kosten von ca. 22,7 Mio € (brutto) zu rechnen.

Bei der Ermittlung der Erschließungskosten für Straße und Technische Medien wurde in die äußere Erschließung (D) sowie die Herstellung der inneren Erschließung (E) im Sinne einer Primär- bzw. Ersterschließung unterschieden. Auf die Kostenansätze wurde jeweils ein Zuschlag von 15 % für Baunebenkosten veranschlagt.

Tabelle 6 Grobkostenabschätzung Standort Halle-Tornau

	Maßnahmen	Art Medien	Kosten netto in €	Kosten brutto in €	netto/m ² in € (bezogen auf 176 ha)
A	Flächen- erwerb	Grunderwerb im Plangebiet ⁶	9.321.375	9.321.375	
		Grunderwerb externe Maßnahmen	ggf. Grundstückserwerb notwendig ggf. Optionsverträge/Entschädigungen notwendig (Kosten noch nicht bestimmbar)		
		Optionsverträge			
		Entschädigungen (z. B. Ernteausfall)			
		Summe Flächenerwerb	9.321.375	9.321.375	5,30
B	Planungen, Gutachten	Planung, Steuerung, Sonderfachleute	588.000	699.720	
		Summe Vorbereitung¹	588.000	699.720	0,33
C	Eingriffs- kompensa- tion	E-A-Maßnahmen intern ¹	568.388	676.381	
		Biotopwertpunkte Ausgleichswert ^{1,2}	18.549.000	22.073.310	
		Summe Eingriffskompensation	19.117.388	22.749.691	10,86
D	Äußere Erschlie- ßung	Elektro ⁵	16.400.000	19.516.000	9,32
		Gas ⁵	558.000	664.020	0,32
		Trinkwasser ³	1.978.000	2.353.820	1,12
		Schmutzwasser ³	3.645.500	4.338.145	2,07
		Oberflächenwasser ⁴	460.000	547.400	0,26
		Knotenausbau inkl. LSA ¹	909.650	1.082.484	0,52
		Summe äußere Erschließung	23.951.150	28.501.869	13,61
E	Innere Erschlie- ßung	Elektro ⁵	2.200.000	2.618.000	1,25
		Gas ⁵	1.800.000	2.142.000	1,02
		Trinkwasser ³	3.737.500	4.447.625	2,12
		Schmutzwasser ³	3.703.000	4.406.570	2,10
		Oberflächenwasser ⁴	19.090.000	22.717.100	10,85
		innere Erschließungsstraße ¹	1.636.220	1.947.102	0,93
		Summe innere Erschließung (primär)	32.166.720	38.278.397	18,28
F	Umver- legung Medien	Umverleg. Rohrtrasse Telekom	161.000	191.590	0,09
		Summe Umverlegung Medien¹	161.000	191.590	0,09
Σ	Summe		85.305.633	99.742.641	48,47

¹ Abschätzung ICL² aus Stellungnahme FB Umwelt vom 16.01.2017 ergänzt per Email am 22.03.2017, 1,50 €/Biotopwert³ aus Stellungnahme der HWS vom 18.05.2017⁴ aus Niederschlagswasserkonzept, ICL vom 29.01.2018⁵ aus Stellungnahme der Netzgesellschaft Halle vom 10.11.2017⁶ aus Gutachten über den Verkehrswert nach Baugesetzbuch vom 04.10.2018

Die Abschätzung des Erschließungsaufwandes für den Bereich der Elektroenergieversorgung stammt von der Netz Halle (Saale) und wird für die Heranführung von Hochspannung mit ca. 19,5 Mio € (brutto) angegeben. Für den Ausbau des inneren Netzes (Mittelspannung) wurden nochmals ca. 2,6 Mio € (brutto) veranschlagt. Von der Netz Halle (Saale) kann eine Versorgung mit Gas unter Kostenansätzen von ca. 0,7 Mio € (brutto) für die Heranführung und weitere 2,1 Mio € (brutto) für des innere Netz erfolgen.

Durch die HWS werden für die Versorgung und Heranführung mit Trinkwasser ca. 2,4 Mio € (brutto) in Ansatz gebracht. Der Ausbau des inneren Versorgungsnetzes wird ca. 4,4 Mio € (brutto) angegeben. Für die innere Schmutzwasserableitung sowie die Zuführung des Schmutzwassers zur Kläranlage Halle-Nord werden durch die HWS ca. 4,4 Mio € und ca. 4,3 Mio € (brutto) kalkuliert.

Aufgrund der Größe des Gebietes, der ungünstigen hydrologischen Eigenschaften der Vorflut und dem sich daraus ergebenden komplexen hydrologischen Berechnungsmodellen wird ein Kostenrahmen von ca. 0,5 Mio € (brutto) für die Äußere Erschließung sowie ca. 22,7 Mio € (brutto) für die Innere Erschließung des Gebietes angenommen.

Als Kosten für die äußere Straßenerschließung sind der Ausbau der Knoten zur L 141 anzusetzen, dies wurde einschließlich der Lichtsignalanlagen für zwei Knotenpunkte mit ca. 1 Mio. € (brutto) veranschlagt. Für die innere Schließung im Gebiet einschließlich eins Radweges zum Franzosensteinweg sowie mögliche Bodenverbesserungsmaßnahmen werden ca. 1,9 Mio € (brutto) angesetzt. Diese Abschätzung erfolgte durch ICL selbst. Die Umverlegung der Rohrtrasse der Telekom (F) wurde durch ICL auf knapp 200.000 € (brutto) geschätzt.

Daraus ergeben sich mögliche Entwicklungskosten für den Standort Halle-Tornau von insgesamt ca. 99 Mio. € (brutto).

Teil des Betrachtungsgebietes ist ein ca. 42 ha großes, im Besitz der Stadt Halle befindliches Grundstück. Im Falle der Zustimmung der städtischen Gremien zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes in Halle-Tornau und zur vorgeschlagenen Beauftragung der städtischen Entwicklungsgesellschaft mit diesem Projekt besteht die Möglichkeit, dieses kommunale Grundstück als Kapitaleinlage in die Gesellschaft einzubringen. Da dazu noch keine Beschlussfassung möglich war, geht die MBU davon aus, dass auch dieses Grundstück zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert erworben werden muss. Auf jeden Fall wäre der Gegenwert für dieses Grundstück Teil des dem Entwicklungsträger zurechenbaren Eigenmittelanteils.

3.2.1 Grundannahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Folgende Annahmen liegen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zugrunde:

- » Grobkostenabschätzung aus Kapitel 3.2 (siehe Tabelle 6)
- » Flächenannahmen: Gesamtfläche brutto ca. 176 ha davon vermarktbar Flächen netto ca. 132,5 ha,

Die Grundstücksangaben und Entgelte sind nicht verbindlich festgestellt worden. Änderungen können sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, wenn die Verhandlungen abgeschlossen sind. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Grobkostenbetrachtung sind die Kosten für Erschließungsmaßnahmen ausführlich dargestellt. Die dargestellten Kosten basieren auf Kostenansätzen aus Vergleichswerten ähnlicher Projekte. Sie sind nicht das Ergebnis von Fachplanungen.

Es ergeben sich Gesamtkosten von ca. 99 Mio. € brutto. Bei 176 ha Gesamtfläche sind dies ca. 49 €/m² (vom Ankauf, Planungskosten bis zur vollständigen Erschließung). Es erfolgt keine Berücksichtigung von Folgekosten, wie Unterhalt von Straßen, Kanalisation oder Personal- und Finanzierungskosten der Gewerbeflächenentwicklung.

3.2.2 Marktsituation

Aktuelle Recherchen für großflächige Gewerbeflächen in der Umgebung zeigen die Markt- und Konkurrenzsituation. Die Preisvorstellungen für erschlossene Gewerbeflächen liegen in den betrachteten Regionen zwischen 20 - 50 €/m². Wobei davon ausgegangen wird, dass Unternehmen aus dem industriellen Fertigungsbereich mit ihren spezifischen Anforderungen bereit sind, aufgrund des Mangels an Flächen ca. 40 - 50 €/m² zu zahlen.

Es wurde ein Vergleich zu Bodenrichtwerten (Stand 31.12.2016) sowie eine Recherche von Immobilienangeboten vergleichbarer Standorte durchgeführt (internetbasiert, nach vorliegender Kenntnis voll erschlossen) Es ist davon auszugehen, dass die Preise der Grundstücksangebote auf den Immobilienportalen unverhandelte Vorstellung der Eigentümer darstellen. Deshalb können diese Angebote nur als Orientierungswerte wahrgenommen werden. Die recherchierten Werte belegen, dass die Preisvorstellungen von 20 - 40 € für ein erschlossenes Grundstück am potenziellen Standort Halle-Tornau als realistisch eingeschätzt werden können. Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der Marktsituation wird der Verkehrswert mit 23,50 €/qm für baureifes Land laut Gutachten abgeleitet.

Stellt man die Werte der möglichen Verkaufseinnahmen bei angenommenen Quadratmeterpreise von 20 bzw. 40 €/m² dem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 99 Mio. € gegenüber, wird deutlich, dass eine Förderung der Investition notwendig wird, um die Flächen wirtschaftlich erschließen zu können. Der voraussichtlich entstehende Finanzierungsbedarf ist über folgende Einnahmen zu decken:

- » Einsatz von Fördermitteln: Durch Förderrichtlinien ist bestimmt, dass Zuwendungen an die Kommunen erfolgen können.
- » Versorgungsträger: Von den Versorgungsträgern sollten die Erschließungskosten mit z. B. 30 % übernommen werden.
- » Eigenanteil der Stadt Halle (Saale): Kosten für Grunderwerb, Kosten des externen Ausgleiches, alle nicht auf Fördermittelgeber und die Versorgungsträger umlegbaren Kosten
- » Verkauf der erschlossenen Grundstücke

Bei der heutigen Nachfragesituation kann davon ausgegangen werden, dass die Notwendigkeit des Projektes bereits anhand konkreter Interessenbekundungen nachgewiesen werden kann.

3.2.3 Verkehrswertgutachten - Stand Oktober 2018

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der Marktsituation wird der Verkehrswert mit

- » 6,70 €/qm für Brutorohbauand sowie
- » 23,50 €/qm für baureifes Land abgeleitet.

3.2.4 Infrastrukturförderung „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ - GRW

Industrie- und Gewerbegebiete erschließen, Infrastrukturen zur Grundversorgung sichern, Wirtschaftsstrukturen verbessern sind Kernaufgaben der GRW-Zuschüsse und unterstützen so Stadt- und Gemeindeverwaltungen sowie kommunale Zweckverbände bei der Förderung wirtschaftlicher Leistungen. Folgende Maßnahmen können u. a. von GRW-Mitteln gefördert werden:

- » Erschließung, Ausbau und Revitalisierung von Industrie- und Gewerbegebieten,
- » Anbindung von Gewerbebetrieben (Errichtung oder Ausbau von Verkehrsverbindungen, Errichtung oder Ausbau von Wasserversorgungsleitungen und –verteilungsanlagen, Errichtung oder Ausbau von Abwasser- und Energieleitungen),
- » Errichtung oder Ausbau von Kommunikationsverbindungen (bis zur Anbindung an das Netz bzw. den nächsten Knotenpunkt),
- » Errichtung oder Ausbau von Anlagen für die Beseitigung bzw. Reinigung von gewerblichem Abwasser und Abfall,
- » Planungs- und Beratungsleistungen, sofern diese Voraussetzung einer nach der Gemeinschaftsaufgabe förderfähigen Infrastrukturmaßnahme sind,
- » Weitere.

Es werden ausschließlich Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände, die der Kommunalaufsicht unterstehen, unterstützt.

3.2.5 Förderungsbedingungen

Die Durchführung der beantragten Infrastrukturmaßnahmen muss für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft erforderlich sein. Mit dem Investitionsvorhaben darf nicht vor Erteilung des Zuwendungsbescheides begonnen werden.

Für Vorhaben der gewerblichen Infrastruktur beträgt der Regelfördersatz max. 60 % der förderfähigen Ausgaben. Das Land Sachsen-Anhalt kann mit bis zu 90 % fördern, wenn mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- » die geförderte Infrastrukturmaßnahme wird im Rahmen einer interkommunalen Kooperation durchgeführt, oder

- » die geförderte Infrastrukturmaßnahme fügt sich in eine regionale Entwicklungsstrategie ein, oder
- » Altstandorte (Industrie-, Gewerbe-, Konversions- oder Verkehrsbrachflächen) werden revitalisiert.

In Abstimmung mit dem Fördermittelgeber wurden folgende Voraussetzungen und Rahmenbedingungen hinsichtlich einer möglichen GRW-Förderung erörtert:

- » Empfohlene Voraussetzung ist der Nachweis einer Absichtserklärung von interessierten Betrieben (ausgenommen Einzelhandel) z. B. als Belegungsplan von 2/3 der Fläche, oder:
- » Der Nachweis von Landesinteresse im Sinne einer Vorratserschließung (hier ist die Unterstützung durch das Wirtschaftsministerium und Raumordnungsministerium notwendig).

Ebenso wurde ein angemessener Anteil der Versorgungsunternehmen an der Standortentwicklung besprochen:

- » 30 % als Anteil der Versorgungsunternehmen sind gängige Verwaltungspraxis,
- » Ursprünglich für Strom und Gas kann der Anteil auch auf Wasserversorgung ausgeweitet werden (beinhaltet Trinkwasser, Schmutzwasser und Ableitung Oberflächenwasser).

Nicht gefördert wird (Detailliert beschrieben im „Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ab 25. August 2017“):

- » Kosten des Grundstückserwerbs,
- » Kosten für die Bauleitplanung,
- » Ökologische Ausgleichsmaßnahmen, bei denen Ausgleichszahlungen in Fonds oder Ähnliches geleistet werden, um zu einem unbestimmten Zeitpunkt an einem unbestimmten Ort Ausgleichsmaßnahmen zu finanzieren – dies ist für Halle-Tornau jedoch nicht vorgesehen, da es flächenkonkrete externe Maßnahmen gibt.

3.3 Fazit der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Handlungsfähigkeit zur Projektentwicklung wird im Wesentlichen beeinflusst durch den Grunderwerb und Kauf der Grundstücke. Die Erschließung eines potenziellen Gewerbe- und Industriegebietes am Standort kann durch die Stadt Halle (Saale) bzw. durch die beauftragte Entwicklungsgesellschaft unter Verantwortung des DLZ WWD der Stadt Halle (Saale) erfolgen.

Die Förderfähigkeit der Erschließungsmaßnahmen ist in Aussicht gestellt worden.

Die getroffene Darstellung zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung enthält zukunftsorientierte Informationen, welche inhärenten Unsicherheiten unterliegen. Die Ermittlung zukunftsorientierter Daten verlangt zu einem großen Teil Schätzungen und die Berücksichtigung von Erfahrungswerten. Selbst wenn die zugrunde liegenden Prämissen zu einem großen Teil eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse abweichen, da Ereignisse nicht wie erwartet eingetreten sind oder andere nicht erwartete Ereignisse die Ergebnisse beeinflusst haben.

Die Ausgaben sind neben den Kosten für den Grunderwerb aufgrund der hohen Erschließungskosten und Ausgleichsflächen sehr hoch. Aufgrund der Ermittlung der Möglichkeiten potenzieller Einnahmen sollte eine Bodenbevorratung nur erfolgen, wenn ernsthafte Firmenansiedlungen in Aussicht stehen und es keine anderen kostengünstigere Alternativen gibt. Eine GRW-Förderung von ca. 90 % würde sich nur bei einem zukünftigen Verkaufswert von mindestens 40 €/qm rechnen. Hierbei sind jedoch alle Kostenanteile erneut zu überprüfen.

Fazit: Die Entwicklung des Gewerbegebietes ist aufgrund eines hohen potenziellen Defizites zwischen Verkaufswert und Entwicklungskosten nur unter Einsatz von Fördermitteln marktfähig.

4 Projektumsetzung und Organisation

4.1 Organisation und Projektstruktur zur Umsetzung

Mit der vorliegenden Untersuchung wird das Ziel verfolgt, eine strategische Angebotsplanung zu realisieren, um damit die Entwicklung von großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten voranzutreiben. Eine zeitnahe Überführung der Erkenntnisse der Untersuchung in verbindliches Bauplanungsrecht ist angeraten.

Ausgehend von dem erreichten Aussageniveau der Machbarkeitsuntersuchung und den zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Daten sollte eine unmittelbare Abstimmung zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Weiterarbeit erfolgen. Für die weitere Planung und Entwicklung wird die frühzeitige Einbeziehung von unter anderem (siehe Abb. 5):

- » Stadtrat Stadt Halle (Saale),
- » Landesregierung, Landesverwaltungsamt,
- » Ministerien für Landesentwicklung und Wirtschaft,
- » beteiligte Versorgungsunternehmen angeregt.

Eine leistungsfähige Arbeitsgruppe zur Umsetzung des Projektes erfordert einen angemessenen personellen Einsatz und dessen Vorhaltung. Der Aufwand ist jedoch durch die interdisziplinäre Herausforderung und die wirtschaftspolitische Bedeutung gerechtfertigt. Der Anteil des Projektaufwandes im Arbeitsumfang des Mitarbeiters ist zu definieren.

Es bedarf vordergründig jedoch einer Entscheidung, wer für die Projektumsetzung die Verantwortung übernimmt. Für den Star Park wurde diese Aufgabe durch die EVG getragen. Die bisherige Ausstattung innerhalb der EVG ist jedoch nicht geeignet, die Aufgabe der Entwicklung des Standortes Halle-Tornau zusätzlich zu übernehmen. Es wird das Erfordernis der Einsetzung eines leistungsfähigen Entwicklers mit hinreichenden personellen Kapazitäten betont.

Abb. 5 Organigramm zur Projektstruktur und der Projektbeteiligten



Bis zu dieser Entscheidung ist ggf. die Bildung einer Arbeitsgruppe, federführend durch das DLZ WWD unter Beteiligung einer Entwicklungsgesellschaft, Mitarbeitern des GB II des FB Planen und Mitarbeitern weitere Fachbereiche der Stadt sowie der Versorgungsunternehmen sinnvoll.

Kurze Entscheidungswege, durch Einbeziehung oberster Entscheidungsgremien, erweisen sich zumeist als hilfreich, um den Prozess gestrafft voranzubringen. Letztlich sind politischer Wille und Akzeptanz für die erfolgreiche Umsetzung des Gesamtprojektzieles entscheidend, sich das Projekt zu eigen zu machen und übergeordnete Entscheidungsträger für das Projekt einzunehmen.

4.2 Schwerpunkte der Projektumsetzung

Im Folgenden werden Elemente und Schwerpunkte zur Projektumsetzung genannt und mit entsprechenden Handlungsempfehlungen verknüpft. Alle wesentlichen Elemente finden ebenso Eingang in den Rahmenprojektterminplan (siehe Abb. 7).

4.2.1 Grundsatzentscheidung

Innerhalb der Verwaltung der Stadt sowie in den politischen Gremien ist die weitere Vorgehensweise zu diskutieren und im Ergebnis eine Grundsatzentscheidung zur Projektdurchführung zu treffen.

Dies ist umso wichtiger, als im Sinne der vorab dargestellten Komplexheit der Vermarktung eines Gewerbe- und Industriegebietes, die Stadt - unabhängig davon, welches Entwicklungsmodell gewählt wird - in der Verantwortung bleiben wird und die einzelnen Schritte auch nach „außen“ kommunizieren muss. Es wird empfohlen, in enger Abstimmung mit den übergeordneten Verwaltungsebenen das weitere Vorgehen festzulegen.

4.2.2 Kostenmanagement, Klärung Finanzierungsmodell

Zentraler Punkt der internen Abstimmung auf städtischer Ebene ist die Vorgehensweise zur Finanzierung des Vorhabens. Die Kostensicherung besitzt dabei eine starke politische Komponente.

Der Nachweis der Aufbringung des Eigenanteils ist vor der Abgabe des Fördermittelantrages zumindest vorzubereiten. Die Grundstücke müssen spätestens zum Zeitpunkt des ersten Mittelabflusses notariell beurkundet im Eigentum der Kommune stehen. Hier nicht betrachtet wurde eine mögliche Kreditaufnahme. Eine Kreditauf-

nahme durch die Kommune ist prinzipiell mit der Kommunalaufsicht abzustimmen. Hier sei als Argumentationshilfe angemerkt, dass das Projekt mindestens von regionaler Bedeutung ist.

Es wird empfohlen, frühzeitig entsprechende Akteure auf Landesebene einzubeziehen und für das Vorhaben einzunehmen.

4.2.3 Abstimmung mit Ministerien des Landes sowie der Landes- und Regionalplanung

Es haben bereits Vorgespräche im Ministerium für Landesentwicklung stattgefunden. Die Planungsabsichten der Stadt Halle (Saale) wurden im Wesentlichen begrüßt. Die Kontakte sind weiter zu pflegen und auf die Unterstützung des Wirtschaftsministerium auszubauen. Das Ziel ist die Integration in die Raum- und Regionalplanung.

4.2.4 Grunderwerb

Für eine Flächenentwicklung mit allen Konsequenzen muss die Stadt Halle (Saale) Zugriff auf die Flächen haben. Es ist Grunderwerb durchzuführen. Es ist zu prüfen, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um einer ggf. bestehenden Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe durch den Entzug der Wirtschaftsgrundlage (Umwandlung von Acker in Bauland) entgegen zu wirken. Dies ist in Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern bzw. den Pachtbetrieben zu erörtern.

- » Grunderwerbsplan,
- » ggf. Erwerb von Tauschflächen,
- » Eventuell Bodenwertgutachten,
- » Zustimmung zum Kauf, Stadtratsbeschluss,
- » Verhandlung zu den Kaufverträgen.

4.2.5 Vorentwurf zur Bauleitplanung

In diesem Planungsschritt sind üblicherweise städtebauliche Varianten zu entwickeln, hier insbesondere unter Beachtung der vorliegenden Ergebnisse der Studien zur Oberflächenwasserableitung sowie zum Immissionsschutz. So sind in Varianten Lösungsvorschläge für die genannten Spannungsfelder aufzuzeigen und abzuwägen.

4.2.6 Vorplanung der Erschließung

Es ist ein geeignetes Planungsbüro auszuwählen, welches durch die Stadtverwaltung bzw. ihren Bevollmächtigten mit der Vorplanung zur Erschließung beauftragt werden kann. Nach Möglichkeit sind die ersten Ergebnisse bereits soweit ausgearbeitet, um Eingang in die Bebauungsplanung zu finden. Varianten zur medialen und verkehrlichen Erschließung müssen geprüft werden und Eingang in die Vorplanung finden. Die Erschließungsplanung ist in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern durchzuführen.

4.2.7 Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren ist zur Sicherung des Planungsrechtes zügig durchzuführen. Der Bebauungsplan dient u. a. als Grundlage für die Zuwendung der Fördermittel.

- » Änderung Flächennutzungsplan;
- » Durchführung Bebauungsplanverfahren;
- » Aufstellung Bebauungsplan (Aufstellungsbeschluss; Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf; Beteiligung TÖB § 4 (2) BauGB; Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB; Abwägungs- und Satzungsbeschluss);

4.2.8 Artenschutzrechtliche Prüfung

Artenschutzrechtliche Themen sind bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich unabhängig vom Bauleitplanverfahren abzuhandeln, können jedoch auch Eingang in das Bebauungsplanverfahren finden:

- » Kartierung Feldhamster;
- » Beauftragung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages nach Vorliegen der Kartiererergebnisse in Vorbereitung des Bebauungsplanes.

4.2.9 Ausgleichserfordernisse, Flächenankauf, Flächensicherung

Nutzung eines Ökopools und frühzeitige Flächen-suche und Flächensicherung sind unabdingbar für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen:

- » Kauf, Verträge und Ähnliches;
- » Fördermitteleinsatz prüfen und Fördermittelgeber kontaktieren.

4.2.10 Marketingstrategie

Aufgrund der großen Bedeutung und trotz der bekannten historischen Bezüge bedarf ein so umfassendes Projekt einer zielgerichteten aktiven Präsentation und Vermarktung. Wesentlich dabei ist, dass eine eindeutig identifizierbare Adresse mit überzeugenden Alleinstellungsmerkmalen entsteht. Ein Vermarktungskonzept soll die folgenden Aspekte berücksichtigen:

- » Stadtentwicklung/Stadtmarketing;
- » Plangebietsentwicklung - Potenzen und Möglichkeiten im Gesamtzusammenhang;
- » Einzelstandortpräsentation z. B. anhand der Erstellung eines Projektexposés (gesamt- und grundstücksbezogen)

Das Projekt sollte eine Integration in die Landesvermarktung durch politische Promotion erfahren. Die größte Rolle für erfolgreiche Marketingkonzepte spielt die zielgruppengerechte Ausrichtung der Strategie. Ebenso sind Cluster-orientierte Strategien zur Vermarktung von Flächen denkbar und führen nicht nur zu Synergieeffekten bei den Interessenten für Gewerbeflächen, sondern ebenfalls in der Marketingstrategie.

Die Einbindung des neuen Standortes Halle-Tornau in die Wirtschaftsförderung und die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland ist dabei ein wichtiger Schritt und sorgt für erste Impulse in der Platzierung der Flächen.

4.3 Rahmenprojektterminplan

Die in Abb. 7 aufgeführten Handlungsschritte bis zur Erreichung des übergeordneten Zieles am Standort Halle-Tornau umfassen sowohl hoheitliche, als auch wirtschaftliche, planerisch-technische und organisatorische Aufgaben.

Abb. 6 Kommunikation im Projektmanagement

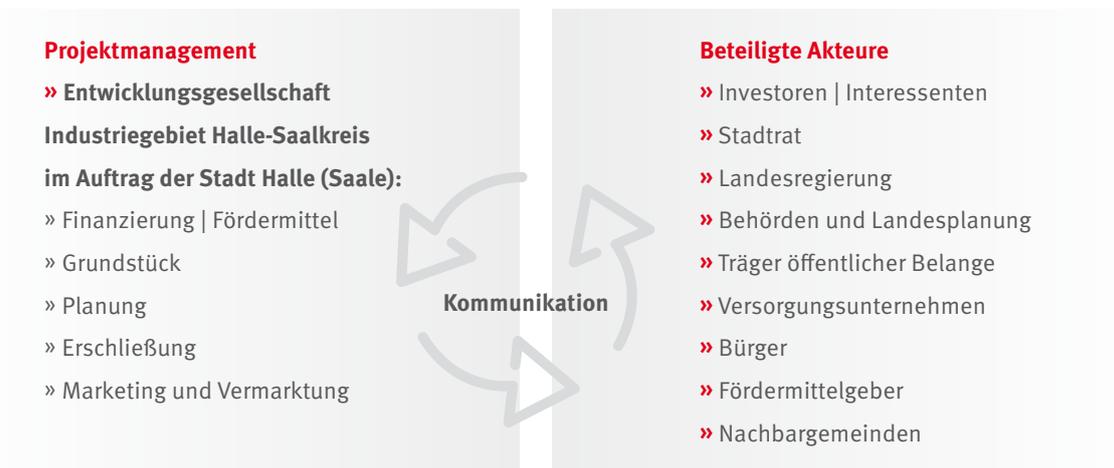
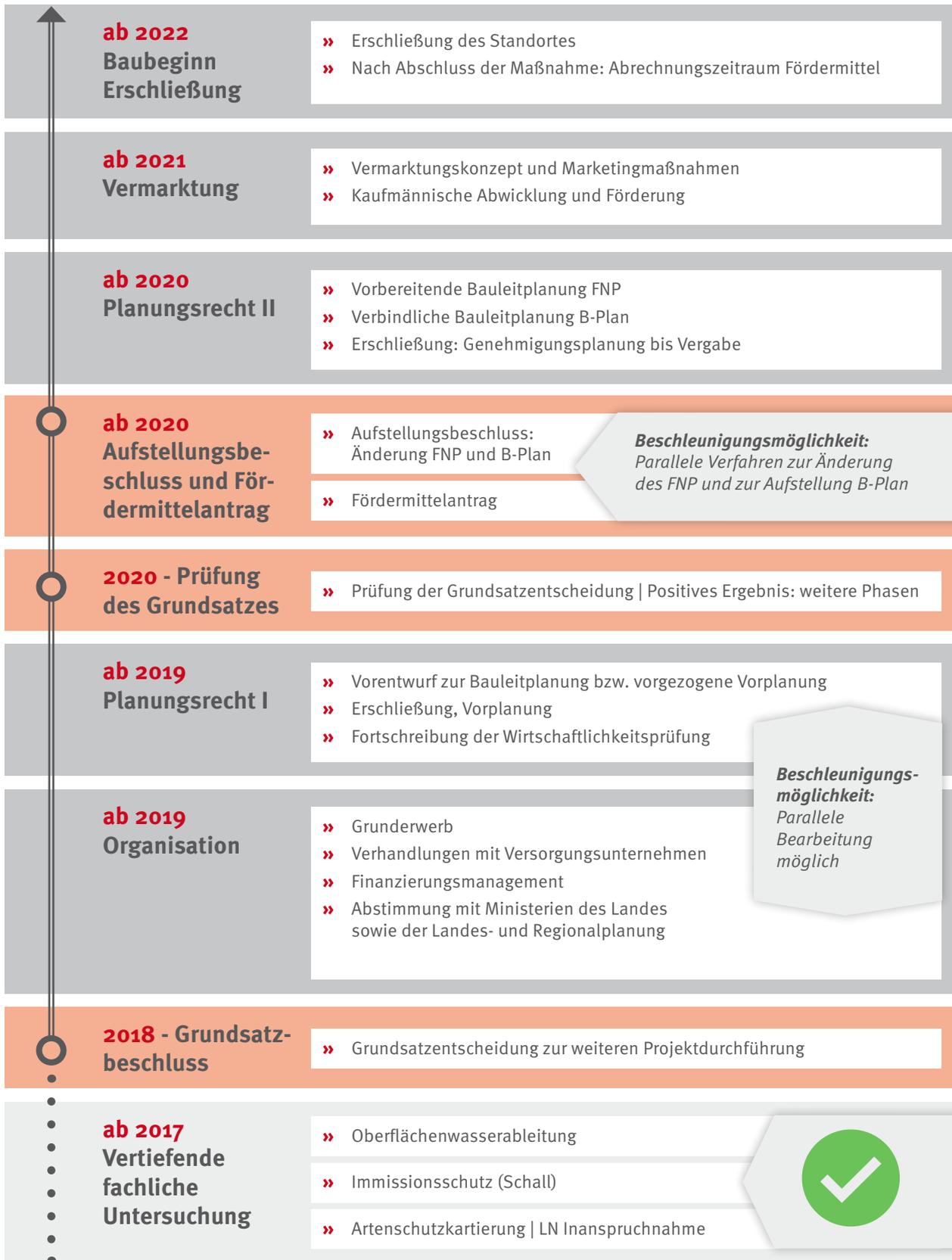


Abb. 7 Rahmenprojektterminplan zur Projektumsetzung



4.4 Nächste Schritte und Handlungsempfehlungen

Die Auseinandersetzung mit dem Standort im Rahmen der vorliegenden MBU und im Rahmen der vorgegebenen Bearbeitungszeit zeigte auf, dass, um über einen belastbaren Planungsstand für ein nachfolgendes Bauleitplanverfahren verfügen zu können, tatsächliche weitere vertiefende Betrachtung erforderlich werden. (siehe Tabelle 7).

Es bedarf vordergründig jedoch einer Entscheidung, wer für die Projektumsetzung die Verantwortung übernimmt. Für den Star Park wurde diese Aufgabe durch die EVG getragen. Die bisherige Ausstattung innerhalb der EVG ist jedoch nicht geeignet, die Aufgabe der Entwicklung des Standortes Halle-Tornau zusätzlich zu übernehmen. Es wird das Erfordernis der Einsetzung eines leistungsfähigen Entwicklers mit hinreichenden personellen Kapazitäten betont.

Tabelle 7 Weitere Schritte und Handlungsempfehlungen

	Schritte der Projektumsetzung	Inhalt	Themen; Aspekte und Handlungsempfehlung
a)	Vertiefende fachliche Untersuchung	Oberflächenwasserableitung 	<ul style="list-style-type: none"> » Beauftragung und Erstellung eines Entwässerungskonzeptes, » Variantenuntersuchung (i.S. einer Alternativenbetrachtung) durchführen: V 1: Ableitung in vorh. Gräben (und dezentrale Rückhaltung); V 2: Ableitung zur Saale (und dezentrale Rückhaltung); V 3: Ableitung in das Grundwasser (und dezentrale Versickerung), » zusätzlich zum Entwässerungskonzept Prüfung der Leistungsfähigkeit des Gewässersystems der Reide (Zuständigkeit liegt beim Umweltamt in Abst. mit dem LHW).
		Immissionschutz (Schall) 	<ul style="list-style-type: none"> » Beauftragung und Erstellung einer vertiefenden Prüfung im Spannungsfeld Immissionsschutz zu den Möglichkeiten der Optimierung und Anwendung der Richtungssektoren mit höheren Emissionskontingenten sowie von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen, » ggf. Verknüpfung mit einer Variantenbetrachtung im Vorentwurf (VE) des B-Plan, in der Regel Bestandteil des VE, Vorziehen der Untersuchung möglich, da ein Strukturplan bereits vorliegt.
		Artenschutzkartierung 	<ul style="list-style-type: none"> » Beauftragung und Erstellung einer Artenschutzkartierung zum Feldhamster, » Durchführung der Artenschutzkartierung im Ergebnis der Potenzialabschätzung im Rahmen der MBU.
b)	Milestone	Grundsatzentscheidung	<ul style="list-style-type: none"> » Diskussion und Grundsatzentscheidung innerhalb der Verwaltung der Stadt sowie in den politischen Gremien zur weiteren Vorgehensweise der Projektdurchführung.

Bis zu dieser Entscheidung ist ggf. die Bildung einer Arbeitsgruppe, federführend durch das DLZ WWD unter Beteiligung einer Entwicklungsgesellschaft, Mitarbeitern des GB II des FB Planen und Mitarbeitern weitere Ämter der Stadt sowie der Versorgungsunternehmen sinnvoll.

Kurze Entscheidungswege, durch Einbeziehung oberster Entscheidungsgremien, erweisen sich zumeist als hilfreich, um den Prozess gestrafft voranzubringen.

	Ergebnis Dokument	Dauer	Kostenannahme	Verantwortlichkeit / Leistungserbringer
a)	» Abwägungsmaterial als Entscheidungsgrundlage bzgl. Vermarktungsfähigkeit; Wirtschaftlichkeit; technische Umsetzung; Leistungsfähigkeit der Vorflut; Zeitliche Umsetzung.	3 Monate	ca. 38.000 € ¹	Stadt Halle (Saale) DLZ WWD ggf. vertreten durch Entwicklungsträger in Abstimmung mit der HWS Leistungserbringer: » externer Fachplaner Tiefbauplanung » Umweltamt Stadt Halle (Saale)
	» Abwägungsmaterial als Entscheidungsgrundlage zu Vermarktungsfähigkeit; Wirtschaftlichkeit; technische Umsetzung; aktive und passive Schutzmaßnahmen.	3 Monate	ca. 3.500 € ¹	Stadt Halle (Saale) DLZ WWD ggf. vertreten durch Entwicklungsträger Leistungserbringer: » externer Fachplaner Schallschutz
	» Darstellung zum Arteninventar besonderer Artenschutz (Tiere)*, » Ableitung von Maßnahmen, Handlungskatalog. * noch keine Hamsterkartierung	bis zu 12 Monate	22.500 €* 	Stadt Halle (Saale) DLZ WWD ggf. vertreten durch Entwicklungsträger Leistungserbringer: » externer Fachplaner, Biologe, Artenschutzgutachter
b)	» Beschlussvorlage und Präsentation zur Vorbereitung der Grundsatzentscheidung, » Vorstellung im Stadtrat.	Fristen im Verwaltungsdurchlauf beachten	---	Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II, FB Planen Leistungserbringer: » Stadtverwaltung Halle (Saale) » ggf. Mitwirkung Planer

Schritte zur Projektumsetzung	Inhalt	Themen; Aspekte und Handlungsempfehlung
c)	Organisation	Grunderwerb <ul style="list-style-type: none"> » Vorbereitung und Durchführung der Verhandlungen zum Grunderwerb mit den Eigentümern (Pachtverträge beachten), » Flächenkauf bedingt Gefahr des Entzuges der Wirtschaftsgrundlage für die ansässigen Landwirtschaftsbetriebe, » Maßnahmen zur Vermeidung der Existenzgefährdung treffen.
		Verhandlungen mit Versorgungsunternehmen <ul style="list-style-type: none"> » Prüfung der Rahmenbedingung: Umgang mit unterschiedlichen Konzessionsgebieten; regulatorische Einordnung der Erschließungsanlagen als Netz der allgemeinen Versorgung oder Kundenanlage, » Juristische Prüfung des Sachverhaltes zu den Möglichkeiten in Konzessionsverträgen und Unterkonzessionen, » Führen der Verhandlungen.
		Finanzierungsmanagement <ul style="list-style-type: none"> » interne Abstimmung auf städtischer Ebene zur Finanzierung des Vorhabens in Bezug auf: Eigenanteil, Fördermittel, Beteiligung der Versorgungsunternehmen, Grundstücksverkauf und Umlage der Erschließungskosten. » Kontaktaufnahme zum Fördermittelgeber und Klärung der Rahmenbedingungen: Welche konkreten Förderbedingungen werden an den Standort gestellt? Welche Maßnahmen sind förderfähig? » Termin mit Investitionsbank Sachsen-Anhalt zum Thema „gleitende“ Förderung.
		Abstimmung mit Ministerien des Landes sowie der Landes- und Regionalplanung <ul style="list-style-type: none"> » Abstimmungsgespräche mit Wirtschaftsministerium, » Abstimmungsgespräche im Ministerium f. Landesentwicklung, » Abstimmung der Planungsabsichten der Stadt Halle (Saale) mit den Landes- und Regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

	Ergebnis Dokument	Dauer	Kosten- annahme	Verantwortlichkeit / Leistungserbringer
c)	<ul style="list-style-type: none"> » lagemäßiger Vorschlag zu Tauschflächen (insb. für Ökohof), » Bodenwertgutachten, » Handlungshoheit zur Verhandlungsführung, » Erhalt der Wirtschaftsgrundlage der ansässigen Landwirtschaftsbetriebe, » Kauf- und Pachtverträge. 	bis Milestone e)	<p>---</p> <p>Kosten nach Verkehrswertgutachten</p>	<p>Stadt Halle (Saale) DLZ WWD ggf. vertreten durch Entwicklungsträger</p> <p>Leistungserbringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Stadtverwaltung Halle (Saale)
	<ul style="list-style-type: none"> » Entscheidungsgrundlage zur medientechnischen Erschließung, » Entscheidungsgrundlage zum Alternativangebot der Mlnetz, » Vereinbarung zum Anteil der Versorger an der Kostensplittung. 	bis Milestone e)	<p>---</p> <p>Kosten Rechtsanwalt nach Zeitaufwand</p>	<p>Stadt Halle (Saale) DLZ WWD ggf. vertreten durch Entwicklungsträger</p> <p>Leistungserbringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> » DLZ WWD » ggf. Rechtsanwalt
	<ul style="list-style-type: none"> » Finanzierungsmodell zur Projektumsetzung als Abwägungsmaterial und Entscheidungsgrundlage , » Hinweise zum Fördermittelantrag. 	bis Milestone e)	<p>---</p> <p>Kosten nach Zeitaufwand</p>	<p>Stadt Halle (Saale) DLZ WWD ggf. vertreten durch Entwicklungsträger</p> <p>Leistungserbringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Stadtverwaltung Halle (Saale) » externer Wirtschaftsfachmann » ggf. Mitwirkung Planungsbüro (Empfehlung durch Planungsbüro)
	<ul style="list-style-type: none"> » Entscheidung auf Landesebene zur Integration des Standortes in die Raum- und Regionalplanung 	bis Milestone e)	<p>---</p>	<p>Stadt Halle (Saale) DLZ WWD ggf. vertreten durch Entwicklungsträger</p> <p>Leistungserbringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Stadtverwaltung Halle (Saale)

	Schritte zur Projektumsetzung	Inhalt	Themen; Aspekte und Handlungsempfehlung
d)	Planungsrecht I (parallel zu c))	Vorentwurf zur Bauleitplanung bzw. vorgezogene Vorplanung	<ul style="list-style-type: none"> » Untersuchung städtebaulicher Varianten auf Grundlage der vorliegenden vertieften Untersuchungen, » Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes zur Oberflächenwasserableitung sowie zum Immissionsschutz, » Definition von Entwicklungsabschnitten, » Vergabevorschrift beachten - Ausschreibung der Planungsleistung nach VgV Vergaberecht.
		Vorplanung Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> » Beauftragung und Erstellung der Vorplanung zur Erschließung zur Berücksichtigung im B-Plan für die Medien Trink-, Schmutz- u. Oberflächenwasser sowie Straßen (LP 2), » Varianten zur medientechnischen und verkehrlichen Erschließung, » Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern, » Integration fachtechnischer Planungen der Versorgungsunternehmen für Gas, Elektroenergie und Telekommunikation.
		Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsprüfung	<ul style="list-style-type: none"> » Fortschreibung zu Kostendeckung u. Entwicklungsszenarien, » Aufbereitung für den Fördermittelantrag, » Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach Entwicklungsabschnitten, » Fortschreibung der in der Vorplanung zur Erschließung erstellten Kostenbetrachtung sowie der Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit des Standortes.
e)	Milestone	Prüfung der Grundsatzentscheidung	<ul style="list-style-type: none"> » Prüfung der Grundsatzentscheidung auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der Kernthemen und Abstimmungen, » Prüfung der GI Eignung des Standortes.
f)	Aufstellungsbeschluss	Aufstellungsbeschluss Änderung FNP und B-Plan	bei Entscheidung für den Standort: <ul style="list-style-type: none"> » Bestimmung des Geltungsbereiches, » Planungsziele, » Verfahrensart.

	Ergebnis Dokument	Dauer	Kosten- annahme	Verantwortlichkeit / Leistungserbringer
d)	<ul style="list-style-type: none"> » Fachliche Grundlagen zum Vorentwurf B-Plan, » Vorentwurf B-Plan, » städtebaulich- funktionales Modell, mit hinreichender Berücksichtigung der erkannten Spannungsfelder. 	fachl. Bearb. 4 Monate bei Vorlage der FachGA Fristen im Verwaltungsdurchlauf beachten	ca. 275.000 € ¹ für Vorentwurf B-Plan, UB, GOP	Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II, FB Planen Leistungserbringer: <ul style="list-style-type: none"> » externer Fachplaner Stadtplanung » externe Fachgutachter
	<ul style="list-style-type: none"> » Erschließungskonzept als Grundlage für B-Plan; Vorplanung der Vorzugsvariante, » Koordinierter Leitungsplan mit integrierter Fachplanung, » Grundlage für fortlaufende Kostenschätzung, » Fachtechnische Planung durch Versorgungsunternehmen (Gas, Elt., Telekom), » Voraussetzung für weitere Leistungsphasen der Erschließungsplanung. 	fachli. Bearb. 8 Monate Fristen im Verwaltungsdurchlauf beachten	LP 2 ca. 3 % der Bausumme (siehe Tabelle 6) (ohne Kosten Versorger)	Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II, FB Planen Leistungserbringer: <ul style="list-style-type: none"> » externer Fachplaner Tiefbau
	<ul style="list-style-type: none"> » Abwägungsmaterial als Entscheidungsgrundlage zu Vermarktungsfähigkeit; Wirtschaftlichkeit, » Voraussetzung für Fördermittelantrag. 	2 Monate		Stadt Halle (Saale) DLZ WWD ggf. vertreten durch Entwicklungsträger Leistungserbringer: <ul style="list-style-type: none"> » Stadtverwaltung Halle (Saale) » externer Wirtschaftsfachmann
e)	<ul style="list-style-type: none"> » Vorlage zur Bestätigung der Grundsatzentscheidung mit Maßgabe für planerische Umsetzung (GE/GI). 	Fristen im Verwaltungsdurchlauf beachten	---	Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II, FB Planen Leistungserbringer: <ul style="list-style-type: none"> » Stadtverwaltung Halle (Saale)
f)	<ul style="list-style-type: none"> » Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss B-Plan und zur Änderung FNP » Beschlussvorlage zur Änderung Teil- FNP. 	Fristen im Verwaltungsdurchlauf beachten	---	Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II, FB Planen Leistungserbringer: <ul style="list-style-type: none"> » Stadtverwaltung Halle (Saale)

W

	Schritte zur Projektumsetzung	Inhalt	Themen; Aspekte und Handlungsempfehlung
g)	Milestone	Fördermittelantrag	<ul style="list-style-type: none"> » Erarbeitung und Einreichung des Fördermittelantrages gemäß Förderbedingungen und Nachweis der Förderfähigkeit des Vorhabens.
h)	Planungsrecht II	Vorbereitende Bauleitplanung FNP	<ul style="list-style-type: none"> » Durchführung Bauleitplanverfahren auf Grundlage des städtebaulichen Modells, » zweistufiges Verfahren zur Änderung FNP; (Teil-FNP), » ggf. parallele Verfahrensführung zu FNP- und B-Plan-Verfahren.
		Verbindliche Bauleitplanung B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> » Durchführung Bauleitplanverfahren auf Grundlage des städtebaulichen Modells , Sicherung Planungsrecht , » Durchführung Bebauungsplanverfahren,
i)	Planung und Bau der Erschließung	Entwurfs- und Genehmigungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> » Durchführung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung gemäß LP 3-4, » Separate Fachplanungen der Erschließung durch Versorgungsunternehmen für Gas, Elt. und Telekom.
		Ausführungsplanung und Vergabe	<ul style="list-style-type: none"> » Durchführung der Ausführungsplanung gemäß LP 5-7, » Separate Fachplanungen der Erschließung durch Versorgungsunternehmen für Gas, Elt. und Telekom.
		Bauausführung	<ul style="list-style-type: none"> » Baumaßnahmen, » Durchführung der Bauüberwachung und Dokumentation gemäß LP 8-9.

	Ergebnis Dokument	Dauer	Kosten- annahme	Verantwortlichkeit / Leistungserbringer
g)	» Fördermittelantrag		---	Stadt Halle (Saale) DLZ WWD ggf. vertreten durch Entwicklungs- träger Leistungserbringer: » Stadtverwaltung Halle (Saale)
h)	» wirksame Änderung FNP für Teilfläche Halle-Tornau	fachl. Bearb. 3 Monate Fristen im Verwal- tungs- durchlauf (2-stufig) beachten	ca. 50.000 € ¹ für Änd. FNP zzgl. event. Fach-GA	Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II, FB Planen Leistungserbringer: » externer Fachplaner Stadtpla- nung
	» Planungsrecht nach § 30 BauGB » Satzung zum Bebauungsplan » ggf. Planreife nach §33 BauGB bei Paral- lverfahren FNP und B-Plan	fachl. Bearb. 4 Monate Fristen im Verwal- tungs- durchlauf (2-stufig) beachten	ca. 110.000 € ¹ für Entwurf B-Plan, UB, GOP zzgl. event. Fach-GA wie Schall, Luftschad- stoffe, ...	Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II, FB Planen Leistungserbringer: » externer Fachplaner Bauleit- planung » externe Fachgutachter
i)	» Genehmigung der Erschließungsplanung		LP 3- 4 ca. 4 % der Bausumme	Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II, FB Planen Leistungserbringer: » externer Fachplaner Tiefbau
	» Ausführungsplanung » Leistungsverzeichnis und Vergabe der Bauleistung		LP 5- 7 ca. 4 % der Bausumme	Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II, FB Planen Leistungserbringer: » externer Fachplaner Tiefbau
	» Fertigstellung der Erschließungsbauar- beiten, » Dokumentation, » erschlossene Grundstücke im Sinne des Baurechts.	nach Baufort- schritt	LP 8- 9 ca. 4 % der Bausumme zzgl. Baukos- ten	Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II, FB Planen Leistungserbringer: » externer Fachplaner Tiefbau

	Schritte zur Projektumsetzung	Inhalt	Themen; Aspekte und Handlungsempfehlung
j)	Milestone	Übergabe Grundstücke	<ul style="list-style-type: none"> » Übergabe erschlossener Grundstücke, » öffentliche Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen.
k)	Vermarktung	Vermarktungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> » Entwicklung von Marketingmaßnahmen, » Kaufmännische Abwicklung.

4.5 Fazit Projektumsetzung und Organisation

Die Stadt Halle (Saale) benötigt zeitnah großflächige Gewerbe- und Industriegebiete, um auf anhaltende Nachfrage zu Flächenbedarfen entsprechend reagieren zu können und den Wirtschaftsstandort nachhaltig weiterzuentwickeln.

Der Standort Halle-Tornau ist als Flächenreserve für eine Gewerbeentwicklung in der Stadt Halle (Saale) geeignet und unter Beachtung weiterer wirtschaftlicher Optimierungen als umsetzbar einzuschätzen .

Im Ergebnis der vorangegangenen MBS konnten drei Standorte als geeignet für eine weitere Betrachtung als Industrie und Gewerbebestandort, mit ihren jeweiligen Stärken und Schwächen, identifiziert werden. Neben den belegten ermittelten Vorteilen der eruierten Standorte sind bei neu zu erschließenden Flächen nahezu „naturgemäß“ verschiedene Hürden zu überwinden. So sind für alle drei Standorte ähnliche Spannungsfelder aufzuzeigen:

- » hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses im Gewässersystem der Reide,
- » Nähe zu schützenswerten Immissionsorten IO,
- » aufwendige Erschließungskosten.

In der MBS wurde kein Ranking der Standorte der sogenannten Shortlist vorgenommen. Die Entscheidung für Halle-Tornau erfolgte jedoch nicht ausschließlich unter dem Aspekt einer Kostenbetrachtung, sondern insbesondere aufgrund einer gesamtstädtischen Zielstellungen der Wirtschaftsentwicklung der Stadt Halle (Saale). Das Projekt hat nicht nur kommunale Bedeutung für die Stadt Halle (Saale) und angrenzend die Stadt Landsberg. Ein Industrie- und Gewerbegebiet dieser Größe hat Strahlwirkung für Sachsen-Anhalt und für die gesamte Europäische Metropolregion Mitteldeutschland und sollte entsprechend in der Raumordnungspolitik verankert werden.

Die vorliegende MBU mit den darin enthaltenen Fachgutachten untersetzt die Ergebnisse der MBS hinsichtlich der sich darin offenbarten Spannungsfelder, insbesondere auch und gerade im Hinblick auf die Oberflächenwasserableitung und den Schallschutz.

Die MBU weist explizit und deutlich auf diese weiter zu vertiefenden Lösungsansätze hin. Dies auch vorsorglich im Hinblick auf mögliche folgende Bauleitplanverfahren, um nicht erst in der verbindlichen Bauleitplanung auf alle Konflikte zu stoßen. Neben Oberflächenwasser und Schallschutz sei hier auch auf die zu behandelnden Konflikte Boden- und Artenschutz sowie auf die Eigentumsverhältnisse hingewiesen.

	Ergebnis Dokument	Dauer	Kosten- annahme	Verantwortlichkeit / Leistungserbringer
j)	» baureife Grundstücke.	-	-	Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II, FB Planen Leistungserbringer: » externe Tiefbauunternehmen
k)	» Vermarktungskonzept.		abhängig vom Grad der Leistung	Stadt Halle (Saale) DLZ WWD ggf. vertreten durch Entwicklungsträger Leistungserbringer: » DLZ WWD » externes Marketingbüro

¹Vorabschätzung, nicht kalkuliert, verbindlich sind spätere Leistungs- und Honorarangebote

Die Ergebnisse der vorliegenden Fachgutachten eröffnen Optimierungsansätze, z.B. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und/oder des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Diese werden in der MBU erläutert.

Hinsichtlich der Grobkostenabschätzung ist die Aussagetiefe der MBU detailliert und es können Kostenabschätzungen der inneren Erschließung benannt werden. Die Lösungsansätze sind inhaltlich und zeitlich präzisiert, damit belastbarer.

Das Gesamtprojektziel ist wirtschaftlich anspruchsvoll und absehbar nur mit einer hohen Förderquote zu entwickeln. Die wirtschaftlichen Prämissen sind:

- » zeitnahe Durchführung des Grunderwerbs,
- » Kostenübernahme eines Eigenanteils der Versorgungsunternehmen,
- » hohe Förderquote GRW-Förderung,
- » kostendeckender Verkaufspreis der erschlossenen Grundstücke (Orientierungsrahmen von ca. 40 €/m²).

Ein entsprechend zeitlicher Vorlauf für die Planungsleistungen und Verfahrensdurchlauf sind einzukalkulieren. Hier hinein fließen neben den planungsrechtlichen

Aufgaben der Bauleitplanung (FNP und B-Plan) und deren absehbaren Dauer der reinen Verfahrensführung von wahrscheinlich mindestens 3 Jahren auch sämtliche Vorlaufzeiten für Planung und Ausführung der Erschließungsmaßnahmen.

Neben der Dauer der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung sind hierbei auch die anschließenden Bauzeiten der Erschließungsanlagen (Hinführung der Medien zum Gebiet und Bau der inneren Primäerschließung) einzuplanen. Aufgrund der Größe des Gebietes und seines abschätzbaren Bedarfs sind die Medienzuführungen entsprechend aufwendig. Zur Herstellung der verschiedenen technischen Versorgungsmedien müssen bei optimalen und parallelen Verlauf 4 Jahre einkalkuliert werden.

Zwingend für den Projekterfolg ist die Bildung einer leistungsfähigen Arbeitsgruppe zur Umsetzung des Projektes. Ein angemessener personeller Einsatz und dessen Vorhaltung ist vorzusehen. Der Aufwand ist jedoch durch die interdisziplinäre Herausforderung und die wirtschaftspolitische Bedeutung gerechtfertigt.

Letztlich sind politischer Wille und Akzeptanz für die erfolgreiche Umsetzung des Gesamtprojektzieles entscheidend, sich das Projekt zu eigen zu machen und übergeordnete Entscheidungsträger für das Projekt einzunehmen.

5 Impressum

5.1 Auftraggeber

- » Entwicklungsgesellschaft
Industriegebiet Halle-Saalekreis mbH & Co. KG
Marktplatz 1
06108 Halle (Saale)
- » Ansprechpartner:
Dipl.-Ing.-oec. Dieter Götte
(Geschäftsführer)

5.2 Auftragnehmer

- » ICL Ingenieur Consult GmbH
Diezmannstraße 5
04207 Leipzig

Telefon: +49 341 41541 - 0
Telefax: +49 341 41541 - 11
office@icl-ing.com
www.icl-ing.com
- » Projektleitung:
Dipl.-Ing. Ellen Nowak
- » Projektteam:
Dipl.-Ing. Gudrun Gerhardt
Eric Toussaint M.Sc.
Dipl.-Ing. Frank Klonner
Dipl.-Ing. Annika Kaiser
Ronny Kunde
- » November 2018

5.3 Gutachter

- » Verkehr:
Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und –systeme
Alaunstraße 9 | 01099 Dresden
- » Schall:
MFPA Leipzig GmbH
Hans-Weigel-Str. 2 b | 04319 Leipzig

KURZ UND FISCHER GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 | 06110 Halle
(Saale)
- » Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Artenschutz und
Faunistische Erfassung:
DÄRR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Ernst-Grube-Straße 1 | 06120 Halle (Saale)
- » Feldhamster:
ÖKOTOP GbR - Büro für angewandte
Landschaftsökologie
Willy-Brandt-Str. 44 | 06110 Halle (Saale)
- » Verkehrswert der Grundstücke:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in
Sachsen-Anhalt
Neustädter Passage 15 | 06122 Halle (Saale)
- » Niederschlagswasserkonzept
ICL Ingenieur Consult GmbH
Diezmannstraße 5 | 04207 Leipzig

- » © 2018 Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet
Halle-Saalkreis mbH & Co. KG
Marktplatz 1
06108 Halle (Saale)

Telefon: +49 345 22140-55
www.halle.de

- » © 2018 ICL Ingenieur Consult GmbH
Diezmannstraße 5
04207 Leipzig

Telefon: +49 341 41541-0
www.icl-ing.com