

Machbarkeitsstudie zur

Entwicklung eines landesbedeutsamen
interkommunalen Gewerbe- und
Industriegebietes der Kooperationsstädte
Aschersleben, Arnstein, Falkenstein/Harz
und Seeland



Erstellt durch

LennardtundBirner GmbH
Eva Cyperek
Carolin Pofalla
TechnologiePark Dortmund
Martin-Schmeißer-Weg 3 b
44227 Dortmund

Im Auftrag der

Stadt Aschersleben
Markt 1
06449 Aschersleben

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
Rahmenbedingungen und Ziel	7
Bedeutung des Landesentwicklungsplans (LEP)	8
Vorgehensweise zur Erstellung der Machbarkeitsstudie	12
Rahmenbedingungen der vier Kooperationsstädte	13
Grundlagenanalyse der Standorte	14
Sozioökonomische Faktoren	14
Unternehmensbefragung	15
Branchenstrukturanalyse und wirtschaftliche Kompetenzfelder	16
Bewertung der Gewerbeflächensituation	18
Zusammenfassung der Stärken und Schwächen aus der Analyse	22
Untersuchung und Bewertung der Potenzialflächen	23
Kriterien zur Auswahl der Potenzialflächen für ein interkommunales Gewerbe-/Industriegebiet (IKG)	23
Bewertung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	25
Hinweise zur Prüfung des Zuschnitts der Potenzialfläche Aschersleben	34
Grobe Umwelt- und Sozialverträglichkeitsprüfung der Flächen	35
Erste Hinweise zur Erschließung der Flächen	36
Darstellung möglicher wirtschaftlicher Effekte	39
Auswahl einer Fläche	41
Weitere behördliche/rechtliche Vorgaben und Empfehlungen zur Entwicklung der Potenzialflächen	43
Weitere Handlungsempfehlungen	45
Zielgruppengerechte und nachhaltige Bauleitplanung	45
Vergabekriterien und -verfahren	48
Rechts- und Organisationsform	49
Zentraler Ansprechpartner: Investoren- und Gewerbetreibersmanagement	51
Kommunikationskonzept/Partizipation, Zusammenarbeit mit regionalen/überregionalen Akteuren	52
Gemeinsame Vermarktung	52
Möglicher Meilensteinplan zur Entwicklung der Fläche	54
Anhang	56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Industrielle Großstandorte in Sachsen-Anhalt	10
Abbildung 2: Vorgehensweise der Machbarkeitsstudie interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet	12
Abbildung 3: Übersicht der Lage der vier Kooperationsstädte	13
Abbildung 4: Entwicklung der SVB im Standortvergleich (eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistischen Ämtern des Bundes und des Landes)	14
Abbildung 5: Gewerbesteuererinnahmen im Standortvergleich (eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistischen Ämtern des Bundes und des Landes)	15
Abbildung 6: Vorgehensweise zur Ableitung der Kompetenzfelder	16
Abbildung 7: Kompetenzfelder der Kooperationsstädte	17
Abbildung 8: Flächenverkäufe pro Kommune	18
Abbildung 9: Aschersleben Nordost (Auszug aus der GIS-Analyse und FNP ASL)	19
Abbildung 10: Gegenüberstellung von Bedarfen und Flächenangeboten	20
Abbildung 11: Übersichtskarte der Potenzialflächen	24
Abbildung 12: Potenzialfläche Seeland	26
Abbildung 13: Bergbauberechtigungsfelder (LAGB)	27
Abbildung 14: Potenzialfläche Aschersleben	28
Abbildung 15: Potenzialfläche Falkenstein/Harz-Aschersleben	30
Abbildung 16: Potenzialfläche Arnstein	32
Abbildung 17: Hinweise zur Erweiterung der Flächen aus Raumordnerischer Sicht MI	34
Abbildung 18: Mögliche wirtschaftliche Effekte bei Vollauslastung der Flächen	40
Abbildung 19: Zielgruppen für das IKG	46
Abbildung 20: Beispiel für eine Vergabekriterienmatrix	48
Abbildung 21: Mögliche Variante des Meilensteinplans zur Entwicklung der Fläche	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Analyse der Wertschöpfungsketten (Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Auswertung, Stichtage 30.06.2015 und 30.06.2024)	17
Tabelle 2: Auswertung der Anfragen an die IMG Sachsen-Anhalt von 2023-2025	21
Tabelle 3: angefragte Flächengrößen der IMG nach Branchen	21
Tabelle 4: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen	22
Tabelle 5: Bewertung der Potenzialflächen	41
Tabelle 6: Vorgaben und Empfehlungen der TÖB	43
Tabelle 7: Hinweise zu den möglichen Organisationsmodellen des IKG	50

Zusammenfassung

Die vier Kooperationsstädte Aschersleben, Falkenstein/Harz, Seeland und Arnstein prüfen gemeinsam die Entwicklung einer interkommunalen, landesbedeutsamen Gewerbe- und Industriefläche. Ziel ist es, großflächige Ansiedlungen zu ermöglichen, die regionale Wertschöpfung zu steigern und die Vorgaben des 2. Entwurfs des Landesentwicklungsplans (LEP) Sachsen-Anhalt konkret umzusetzen.

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass die Kommunen aktuell nur noch über kleinteilige Flächenangebote verfügen, die aufgrund verschiedener Restriktionen häufig nur eingeschränkt vermarktbar sind. Damit kann das Ziel einer landesbedeutsamen Fläche nicht erreicht werden. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach zusammenhängenden Großflächen von mindestens 10 bis 20 Hektar in Sachsen-Anhalt seit 2020 deutlich gestiegen; einzelne Anfragen reichten sogar von 100 bis zu 400 Hektar. Gespräche mit Landeswirtschaftsförderung IMG Sachsen-Anhalt und der Industrie- und Handelskammer Magdeburg verdeutlichten zudem, dass für Bedarfe oberhalb von 20 Hektar derzeit in der Region keine wettbewerbsfähigen Angebote vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund wurden vier potenzielle Flächen in den beteiligten Kommunen identifiziert und in enger Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) untersucht. Die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets erfordert umfassende Prüfungen und Abstimmungen. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den vier Flächen bestätigen erheblichen Klärungsbedarf u. a. in den Bereichen Baugrund, Abwasser, Verkehrserschließung und Leitungsführung. Ein erstes Erschließungskonzept sieht eine modulare Entwicklung über zentrale Knotenpunkte und Stichstraßen vor, ergänzt um frühzeitige Abstimmungen mit den zuständigen Versorgern. Direkte Stromlieferung aus dem bestehenden Windpark und den geplanten Erweiterungen sollen vollumfänglich geprüft werden.

Die Potenzialanalyse zeigt, dass die Fläche in Aschersleben mit 370 Hektar die besten Voraussetzungen für die Entwicklung einer landesbedeutsamen Fläche bietet. Die Potenzialfläche in Seeland ist u.a. aufgrund geologischer Risiken und bestehender Bergbaurechte faktisch nicht umsetzbar, die Potenzialfläche in Falkenstein/Harz und Aschersleben stellt die zweitbeste Möglichkeit dar, die Fläche in Arnstein ist mit 60 Hektar zu klein und verfügt über eine ungünstigere Lage sowie weitere Restriktionen.

Aufgrund der bestmöglichen Eignung zur Entwicklung empfiehlt der Gutachter die Entwicklung der Potenzialfläche in Aschersleben als interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet. Zur Entwicklung und Vermarktung der Fläche erscheint die Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft, beispielsweise in Form einer GmbH, sinnvoll. Die konkrete Rechtsformwahl bedarf jedoch einer rechtlichen Prüfung; die Entscheidung hierüber obliegt den beteiligten Städten des Kooperationsverbundes.

Für die nächsten Schritte sind neben politischen Grundsatzentscheidungen vor allem vertiefende Gutachten (u. a. zu Lärm, Baugrund, Hydrologie und Verkehr), die Klärung von Abwasser- und Energiethemen sowie ein kontinuierlicher Austausch mit IMG, IHK, Ministerien, Regionalplanung und den relevanten Medien- und Versorgungsträgern erforderlich. Ebenso wichtig sind eine frühzeitige Öffentlichkeitsarbeit und die aktive Einbindung der Bürgerinnen und Bürger, um Transparenz zu schaffen, Akzeptanz zu fördern und die Chancen der Entwicklung sichtbar zu machen.

Rahmenbedingungen und Ziel

Im Rahmen ihrer gemeinsamen Strategie zur wirtschaftlichen Entwicklung und nachhaltigen Flächennutzung planen die Kooperationsstädte Aschersleben, Falkenstein/Harz, Seeland und Arnstein die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets (GE/GI). Ziel ist es, wirtschaftliche Synergien zu schaffen, die Wettbewerbsfähigkeit der Region zu stärken und nachhaltige Standortperspektiven für Unternehmen zu bieten.

In diesem Verflechtungsraum kommt dem Mittelzentrum Aschersleben eine besondere Bedeutung zu. Mittelzentren sind als regional bedeutsame Wirtschafts- und Infrastrukturorte zu stärken und weiterzuentwickeln. Sie haben die Aufgabe, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs für ihren Verflechtungsbereich sicherzustellen. Der Versorgungsbereich des Mittelzentrums Aschersleben umfasst neben der Stadt selbst die Kommunen Arnstein, Falkenstein/Harz, Seeland und Giersleben.

Der zweite Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt weist Aschersleben an der BAB 36 aufgrund seiner besonderen Entwicklungschancen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit herausgehobener Bedeutung aus. Ergänzend ist das Neubauvorhaben B 180 Ortsumgehung Aschersleben/Süd – Quenstedt aus landesplanerischer Sicht von besonderer Bedeutung für die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung des Verflechtungsbereichs (LEP Sachsen-Anhalt, Zweiter Entwurf zur Neuaufstellung).

Die landesplanerischen Vorgaben sind auf kommunaler Ebene durch die Entwicklung eines interkommunalen GE/GI-Gebiets räumlich zu konkretisieren. Die vorliegende Machbarkeitsstudie schafft hierzu eine Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung und zeigt weitere Schritte für die Entwicklung auf. Sie soll als strategische Grundlage dienen, um eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des interkommunalen GE/GI-Gebiets voranzutreiben.

Bedeutung des Landesentwicklungsplans (LEP)

1. Relevanz der Stadt Aschersleben im LEP

Der Landesentwicklungsplan legt Aschersleben als landesbedeutsamen Standort fest. Mit dieser Einstufung stellt Aschersleben einen Schwerpunkt für Industrie- und Gewerbeansiedlungen dar und erhält somit besondere Unterstützung durch die Regional- und Landesplanung. Von dem Entwicklungspotenzial des Vorrangstandortes Ascherleben an der BAB36/B180 können die Kooperationsstädte Falkenstein/Harz, Seeland und Arnstein in Form einer interkommunalen Zusammenarbeit ebenfalls profitieren.

2. Entwicklungsachsen und Verkehrsinfrastruktur

Entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sollen sich die zentralen industriellen Entwicklungen in Sachsen-Anhalt konzentrieren. Aschersleben befindet sich an zwei solcher Achsen: Aschersleben – Staßfurt – Schönebeck – Magdeburg entlang der BAB 14 sowie Wernigerode – Aschersleben – Bernburg – Köthen (Anhalt) – Dessau – Wittenberg. Die Achse Wernigerode – Aschersleben ist weiter durch die BAB 36 nach Braunschweig angebunden. Über eine interkommunale Zusammenarbeit bzw. ein interkommunales GE/GI-Gebiet können auch die Kommunen Falkenstein/Harz, Seeland und Arnstein von der direkten Lage Ascherlebens an der Achse entlang der BAB 36 profitieren. Im Verbund sind die Kooperationsstädte im Kontext überregionaler Entwicklungsachsen sichtbar und können so die Vermarktung erleichtern und die Chancen auf eine politische Unterstützung verbessern. Die Machbarkeitsstudie empfiehlt daher eine gemeinsame strategische Positionierung entlang der BAB 36, die landesplanerisch abgesichert und ausdrücklich erwünscht ist.

3. Interkommunale Zusammenarbeit

Die Entwicklung und Stärkung des ländlichen Raums erfordert eine intensive Zusammenarbeit der Kommunen. Der LEP betont interkommunale Kooperationen bei der Entwicklung der Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen anzustreben. Weiter soll eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung von Industrie und Gewerbe für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe erfolgen. Durch die Kooperationsvereinbarung zwischen den Kommunen Aschersleben, Falkenstein/Harz, Seeland und Arnstein wird die landesplanerische Vorgabe bereits zum Teil umgesetzt. Diese strategische Grundlage ist durch die Entwicklung eines interkommunalen GE-/GI-Gebiets räumlich zu konkretisieren. Durch die interkommunale Zusammenarbeit ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Anbindung an das Verkehrsnetz bereitzustellen. Dazu ist zunächst gemeinsam eine strategisch günstig gelegene Fläche zu lokalisieren, die auch den Austausch zu weiteren Themen

für die Zusammenarbeit begünstigt. Die gemeinsame Schaffung von Industrie- und Gewerbeflächen entlang der BAB 36 schafft somit durch die interkommunale Zusammenarbeit Vorteile für alle vier Kooperationsstädte.

Dazu gehören z. B.

- die optimale und nachhaltigere Nutzung der Flächenpotenziale (Gewerbe- und Industrieflächen, Ausgleichs- und Tauschflächen),
- die Bündelung der kommunalen Finanz- und Verwaltungskraft,
- die Teilung der Kosten und Gewinne (u. a. Ankauf, Erschließung, Gewerbesteuer),
- die Erhöhung der Strahlkraft bei der Vermarktung durch die Verfügbarkeit von größeren, zusammenhängenden Flächenangeboten,
- die Erhöhung der Chancen für Unterstützungsleistungen (Fördermittel) und daraus resultierend v. a. die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Region durch die Ansiedlung von größeren Industrieunternehmen von außerhalb, aber auch durch Erweiterungen aus dem Bestand.

4. Landesweite Wettbewerbssituation

Der LEP weist neben Aschersleben weitere Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen aus. Dazu zählen u. a. das Industriegebiet Star Park Halle A 14 (hier sind nur noch 3,2 ha verfügbar) und das Gewerbegebiet Eulenberg bei Magdeburg (Fläche der ursprünglich geplanten Ansiedlung von Intel). Die Flächen befinden sich ebenfalls entlang überregionaler Verbindungs- und Entwicklungsachsen bzw. der BAB 14 sowie im verdichteten bzw. erweiterten Stadt-Umland-Raum.

Im landesweiten Vergleich stellen diese Flächen aufgrund ihrer Anbindung und direkten Nähe zu den Oberzentren Magdeburg und Halle eine deutliche Konkurrenz zu dem Vorrangstandort in Aschersleben dar. Obwohl sich die Standortpotenziale stark ähneln, verfügt der Verflechtungsraum um Aschersleben über eine große Dichte an Anlagen für Erneuerbare Energien und birgt somit ein Potenzial für die Vermarktung als „grünes Industriecluster“. Die Windenergiegebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe zu dem im LEP ausgewiesenen Standort Ascherleben an der BAB36/B180 (Blaue Warthe) sowie entlang der B 185 bei Falkenstein/Harz (Aschersleben West).

Die folgende Karte zeigt die momentan vorhandenen Industrieflächen für Großansiedlungen in Sachsen-Anhalt auf Basis der Angaben der Standortdatenbank der IMG und Entwicklungsflächen in

der Planungsphase auf Basis der Informationen aus den Expertengesprächen sowie einer Internetrecherche (siehe Abb. 1).

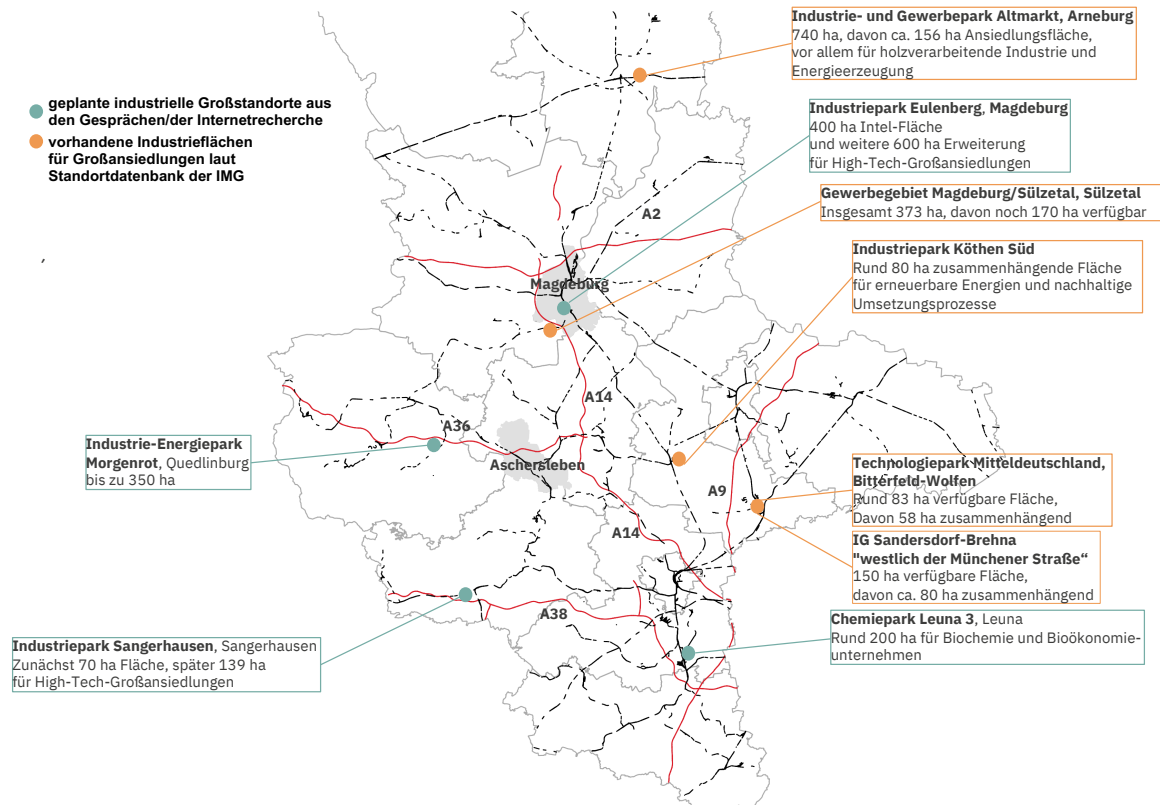


Abbildung 1: Industrielle Großstandorte in Sachsen-Anhalt

Die Entwicklung einer landesbedeutsamen Fläche in der Region Aschersleben, Falkenstein/Harz, Arnstein und Seeland ist nicht als Konkurrenz, sondern als strategische Ergänzung der bestehenden Vorrangstandorte zu verstehen. Sie stärkt die mittlere Achse zwischen Magdeburg und Halle, sichert die Versorgung mit großflächigen Industriearealen und nutzt zugleich die herausragende Energiedichte der Region. Durch die interkommunale Trägerschaft und die konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit besitzt das Vorhaben Modellcharakter für Sachsen-Anhalt. Aschersleben bietet damit die Chance, als CO₂-neutrales Industriegebiet einen neuen Standorttyp zu etablieren, der industrielle Entwicklung, Energiewende und regionale Kooperation verbindet. Die Branchenausrichtung des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets sollte sich an den Kompetenzfeldern und wirtschaftlichen Stärken der Region orientieren. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass Zielgruppen und Branchenschwerpunkte bestehender Großstandorte – etwa in Magdeburg, Bitterfeld-Wolfen oder Leuna – nicht dupliziert, sondern sinnvoll ergänzt werden.

5. Relevanz für die Machbarkeitsstudie

Aus dem zweiten LEP-Entwurf zeichnet sich ein großes Potenzial für ein interkommunales GE-/GI-Gebiet ab. Die landesplanerischen Vorgaben lassen sich in Aschersleben räumlich gut konkretisieren. Die weitere Vorgabe zur Entwicklung dieses Vorrangstandortes in interkommunaler Kooperation verdeutlicht die Bedeutung der Kooperationsstädte Falkenstein/Harz, Seeland und Arnstein für die Umsetzung der Vorgaben. Durch ein strategisches, interkommunales Vorgehen können die Vorgaben aus dem LEP erfüllt und Gewerbe- und Industrieansiedlungen einfacher realisiert werden.

Vorgehensweise zur Erstellung der Machbarkeitsstudie

Zur Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde zunächst eine umfassende Grundlagenanalyse des Untersuchungsraums durchgeführt. Im Zuge dessen wurden die wirtschaftlichen Kompetenzfelder als Basis für die anzusiedelnden Zielgruppen abgeleitet. Die Bestandsflächen wurden bezüglich ihrer Vermarktbarkeit und Entwickelbarkeit bewertet und den Bedarfen gegenübergestellt. Die Potenzialflächen wurden anhand spezifischer Bewertungskriterien für ein interkommunales GE-/GI-Gebiet priorisiert und anschließend in Bezug auf weitere Kriterien (u. a. Altlasten, Schutzgüter, technische und verkehrliche Erschließung, Nutzungskonflikte) untersucht. Weiter wurden mögliche für das interkommunale GE-/GI-Gebiet passende Rechts- und Organisationsmodelle unter Berücksichtigung der personellen und finanziellen Ressourcen beschrieben. Die einzelnen Schritte wurden durch verschiedene Beteiligungsformate begleitet, darunter u. a. eine Unternehmensbefragung sowie eine umfassende Beteiligung der Trägern öffentlicher Belange (TÖB), um fachliche Einschätzungen zu den Potenzialflächen abzufragen und eine Fläche zur Entwicklung zu empfehlen. Abschließend wurden Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des interkommunalen GE-/GI-Gebiets ausgearbeitet.

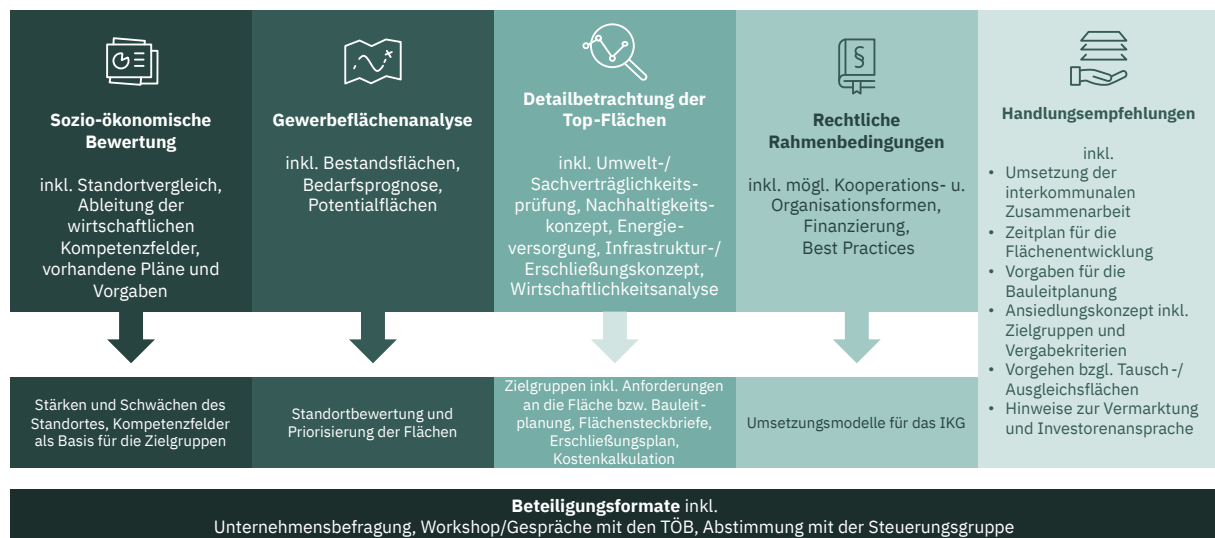


Abbildung 2: Vorgehensweise der Machbarkeitsstudie interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet

Rahmenbedingungen der vier Kooperationsstädte

Die vier Kooperationsstädte liegen zentral in Sachsen-Anhalt, jeweils an den kommunalen Grenzen des Salzlandkreises (Aschersleben und Seeland) sowie der Kreise Harz (Falkenstein/Harz) und Mansfeld-Südharz (Arnstein). Darüber hinaus gehören sie drei Regionalen Planungsgemeinschaften an: Magdeburg (Aschersleben und Seeland), Harz (Falkenstein/Harz) und Halle (Arnstein). Die Kooperationsstädte liegen im ländlichen Raum, wobei Aschersleben eine Funktion als Mittelzentrum übernimmt. Aschersleben liegt zudem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen in Ost-West-Richtung sowie in Richtung Magdeburg. Infrastrukturell ist Aschersleben durch die zweispurige BAB 36 nach Wernigerode und Braunschweig angebunden. Weiter sind Aschersleben und Arnstein durch die B 180 nach Ostthüringen (Landkreis Altenburger Land) und Sachsen (Landkreise Zwickau und Erzgebirgskreis) angebunden. Die B 185 verbindet Falkenstein/Harz und Aschersleben zusätzlich mit Köthen und Dessau-Roßlau. Weiter ist Aschersleben vom Flughafen Halle/Leipzig knapp 87 km (ca. 49 Fahrminuten) und vom Hafen Magdeburg knapp 61 km (ca. 47 Fahrminuten) entfernt.



Abbildung 3: Übersicht der Lage der vier Kooperationsstädte

Grundlagenanalyse der Standorte

Sozioökonomische Faktoren

Zur Ermittlung der Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets wurden die vier Kooperationsstädte in ca. 50 sozioökonomischen Indikatoren mit dem Land Sachsen-Anhalt, dem Salzlandkreis sowie den Kreisen Harz und Mansfeld-Südharz im zeitlichen Verlauf von 2014 bis 2023 verglichen.

Alle vier Kommunen haben mit einem Bevölkerungsrückgang und einer Überalterung zu kämpfen: Der Anteil der 25 bis 30-Jährigen sinkt deutlich und nur Aschersleben zeigt einen leichten Zuzug. In Bezug auf den Arbeitsmarkt hebt Aschersleben sich mit mehr Ein- als Auspendlern, einer leicht steigenden Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) (vgl. Abb. 4) und einem höheren Anteil an Frauen in Beschäftigung, ab.

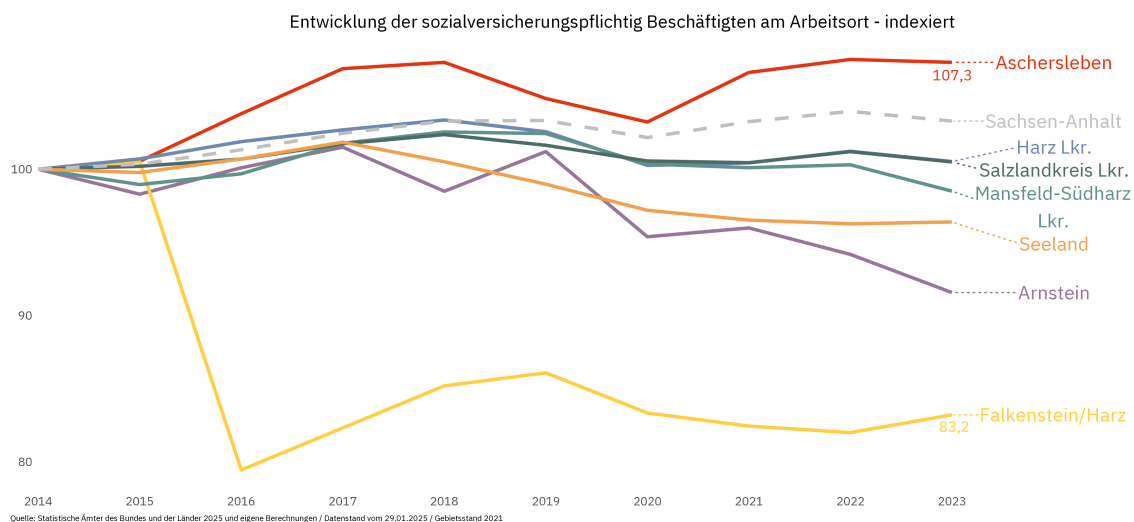


Abbildung 4: Entwicklung der SVB im Standortvergleich (eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistischen Ämtern des Bundes und des Landes)

Hinsichtlich der kommunalen Haushaltssituation verzeichnet Seeland die höchsten Steuereinnahmen pro Kopf, liegt dabei jedoch unter Landesdurchschnitt. Aschersleben weist den höchsten Gewerbesteuerhebesatz auf, wobei die Gewerbesteuereinnahmen in Falkenstein/Harz vergleichsweise am höchsten sind (vgl. Abb. 5). Alle vier Kommunen liegen bei den absoluten Gewerbesteuereinnahmen unter dem Landesdurchschnitt.

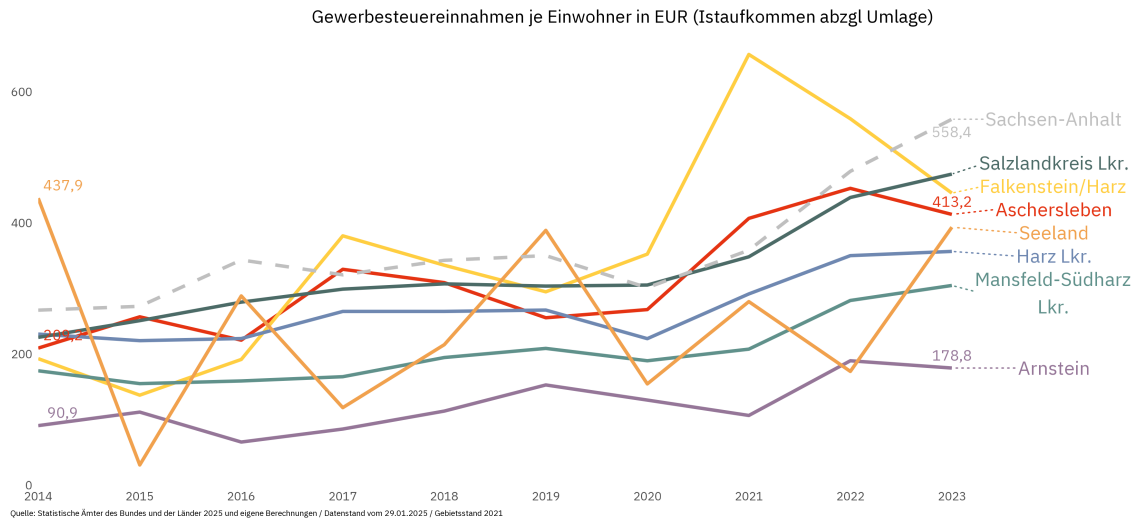


Abbildung 5: Gewerbesteuererinnahmen im Standortvergleich (eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistischen Ämtern des Bundes und des Landes)

Die Analyse hat zudem ergeben, dass vor allem Aschersleben und Seeland über überdurchschnittliche Anteile an Gewerbe- und Industrieflächen an der Gesamtbodenfläche verfügen, während Falkenstein/Harz und Arnstein deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegen.

Unternehmensbefragung

Im Zeitraum vom 16. Juni bis zum 10. Juli 2025 hat eine Unternehmensbefragung in Aschersleben, Falkenstein/Harz, Seeland und Arnstein stattgefunden. An der Befragung haben 75 Unternehmen teilgenommen, was einer Rücklaufquote von 27 Prozent entspricht.

Die Befragung hat ergeben, dass 19 Prozent der Unternehmen in den nächsten drei Jahren eine flächenmäßige Erweiterung planen. Daraus resultiert ein Flächenbedarf von mindestens 5,8 ha aus dem Bestand. Durchschnittlich werden 6.500 Quadratmeter pro Erweiterung benötigt. Die Flächen werden vor allem für die Nutzung als Lager und/oder Büro sowie zur Produktion gebraucht. Die Anforderungen an die Flächen beziehen sich vornehmlich auf die Glasfaseranbindung, gute Verkehrsanbindung (d. h. Anbindung an die Autobahn und Bundesstraße), Starkstromanschlüsse und die Möglichkeit für den 24/7-Betrieb. Die Mehrheit bevorzugt die Flächen zu kaufen, statt sie zu pachten.

Die Situation wird dadurch verschärft, dass 45 Prozent der befragten Unternehmen über keine Erweiterungsmöglichkeiten an ihrem jetzigen Unternehmensstandort verfügen. Sechs Unternehmen (n = 75) geben an, dass sie bereits Schwierigkeiten bei der Flächensuche hatten. Als Gründe für eine geplante Standortverlagerung nennen sie Platzmangel, fehlende kleine Flächen und zu hohe Energiepreise. 18 Prozent der befragten Unternehmen besitzen ungenutzte Optionsflächen.

Befragt zu den Standortfaktoren sind die Unternehmen mit der überregionalen Straßenanbindung, Kundennähe und dem Kontakt zu anderen Unternehmen zufrieden. Unzufriedenheit herrscht vor allem in Bezug auf Steuern/Abgaben, medizinische Versorgung und Fachkräfteverfügbarkeit. Zukünftig wünschen sich die Unternehmen Bürokratieabbau, schnellere Verfahren und eine digitale Verwaltung. Zudem befürworten sie eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV, Radwege, E-Mobilität) und die Förderung von Unternehmensnetzwerken. Darüber hinaus fordern die Unternehmen die Bereitstellung von Flächen für Industrie und Handwerk.

Branchenstrukturanalyse und wirtschaftliche Kompetenzfelder

Die wirtschaftlichen Kompetenzfelder bilden die Grundlage zur Identifizierung von Zielgruppen für die Ansiedlung in dem interkommunalen GE-/GI-Gebiet. Hierbei liegt der Fokus auf starken und zukunftsfähigen Branchen, die die Region stärken und Potenziale für eine weitere Entwicklung bieten.

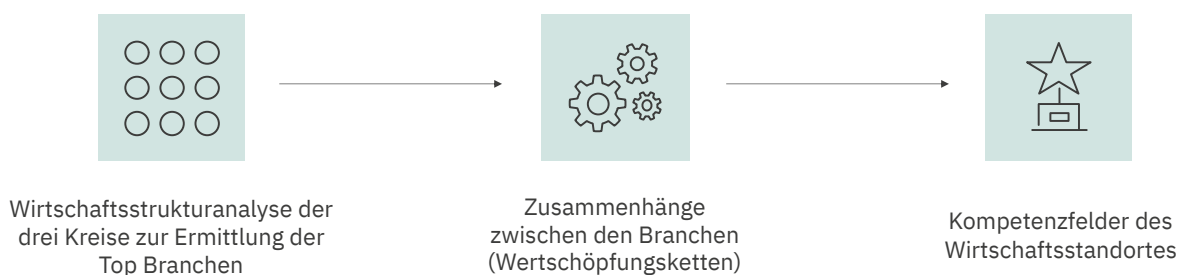


Abbildung 6: Vorgehensweise zur Ableitung der Kompetenzfelder

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Kompetenzfelder wurde zunächst eine Wirtschaftsstrukturanalyse durchgeführt, bei der u.a. die alle 88 Branchen (Wz-Code-Zweisteller) nach absoluter Beschäftigung, Wachstum der Beschäftigung, Auszubildendenzahlen, Standortquotient (Konzentration der Branche am Standort im Vergleich zu Deutschland) und Median der Arbeitsentgelte untersucht wurden. Die Untersuchung gibt erste Hinweise auf Branchenzusammenhänge (Wertschöpfungsketten) in den vier Kooperationsstädten. Die Daten zu den Wertschöpfungsketten wurden bei der Bundesagentur für Arbeit bestellt und für den Kooperationsraum sowie die drei Landkreise als Region ausgewertet (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Analyse der Wertschöpfungsketten (Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Auswertung, Stichtage 30.06.2015 und 30.06.2024)

	Ascherleben, Falkenstein/Harz, Seeland, Arnstein			Salzlandkreis, Kreis Harz, Kreis Mansfeld-Südharz		
	2024	Entwicklung 2015-2024	Anteil an den Gesamtbesch.	2024	Entwicklung 2015-2024	Anteil an den Gesamtbesch.
SVB insgesamt	15.466	+1%		171.148	-2%	
Gesundheitswirtschaft	5.454	+7%	35%	51.386	+5%	30%
Automotive	4.186	-5%	27%	35.018	-8%	20%
Materialien u. Werkstoffe	3.467	-6%	22%	24.779	-7%	14%
Maschinenbau	3.095	-4%	20%	19.059	-8%	11%
Wissensintensive DL	3.095	+21%	20%	22.830	+3%	13%
Ernährungswirtschaft	2.641	+8%	17%	28.087	-3%	16%
Agrobusiness	1.881	-1%	12%	28.617	-6%	17%
Energie u. Ressourcen	1.763	-12%	11%	22.925	-2%	13%
Kunststoffindustrie	1.344	+/-0%	9%	7.366	-9%	4%

Die Ergebnisse für die vier Kooperationsstädte folgen dem Trend der drei Kreise, wobei die wissensintensiven Dienstleistungen und die Ernährungswirtschaft deutlich stärker wachsen und die Kunststoffindustrie immerhin stagniert. Für Ascherleben, Falkenstein/Harz, Seeland und Arnstein wurden die Kompetenzfelder Maschinenbau, Werkstoffe und Materialverarbeitung, wissensintensive Dienstleistungen sowie die Gesundheitswirtschaft abgeleitet.



Abbildung 7: Kompetenzfelder der Kooperationsstädte

Die ersten drei genannten Kompetenzfelder stellen eine gute Grundlage für die Ableitung von zukunftsgerichteten Zielgruppen wie z. B. Automatisierungstechnik, Industrie 4.0 und Kreislaufwirtschaft für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet dar.

Bewertung der Gewerbeflächensituation

Die Bewertung der Gewerbeflächensituation in den vier kooperierenden Kommunen bildet die Grundlage für die Ableitung des künftigen Flächenbedarfs und die Einschätzung der Entwicklungserfordernisse in der Region. Sie umfasst die Analyse der bisherigen Flächenverkäufe, die Einschätzung der Vermarktungsfähigkeit und Entwicklungsoptionen bestehender Gewerbe- und Industrieflächen sowie die Prognose zukünftiger Bedarfe. Ziel ist es, die aktuelle Versorgungslage mit verfügbaren Gewerbeflächen realistisch einzuschätzen und daraus den Handlungsbedarf für die Entwicklung einer landesbedeutsamen Fläche im Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung sowohl der kommunalen als auch der landesweiten Flächenbedarfe, abzuleiten.

Flächenverkäufe der vier Kommunen

Insgesamt wurden in den vier Kommunen seit 2014 20,2 ha in 25 Verkaufsfällen veräußert, darunter allein 16,2 ha in Aschersleben (siehe Abb. 8). Bei insgesamt 11,3 ha (13 Flächenverkäufe) handelte es sich um Erweiterungen von Bestandsunternehmen. 8,1 ha (12 Verkaufsfälle) wurden an Unternehmen von außerhalb verkauft. Die meisten Flächen (13,9 ha) wurden an Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe veräußert (insgesamt 8 Verkaufsfälle, davon 5 in Aschersleben und 3 in Falkenstein/Harz). 3,1 ha (insgesamt 8 Verkaufsfälle, davon 5 in Aschersleben und 3 in Falkenstein/Harz) erwarben Dienstleister und 2,5 ha (4 Verkaufsfälle, davon 1 in Aschersleben, 2 in Falkenstein/Harz und 1 in Seeland) an Unternehmen aus dem Bereich Logistik/Großhandel.

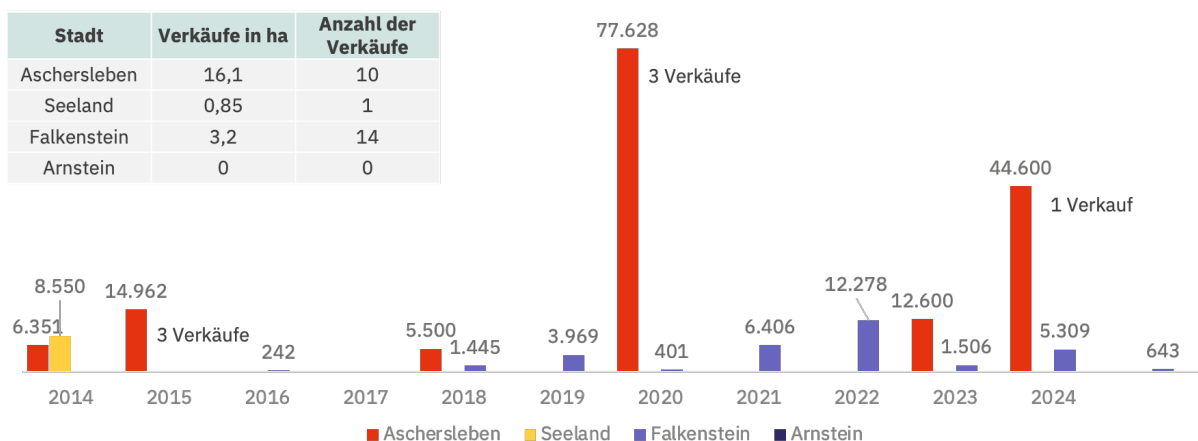


Abbildung 8: Flächenverkäufe pro Kommune

Bewertung der Bestands- und Entwicklungsflächen

Im Rahmen der Analyse der Bestands- (im B-Plan) und Entwicklungsflächen (im FNP) wurden die Flächen in den vier Kooperationsstädten hinsichtlich ihrer Vermarktbarkeit und Entwickelbarkeit (u.a. auf Basis der Eigentumssituation und Restriktionen) bewertet:

- Aschersleben verfügt aktuell über rund 16 ha sofort vermarktbar Flächen, davon 13 ha im GI „Zornitzer Weg“ (entspricht einem Teil des ausgewiesenen Entwicklungsstandorts für landesbedeutsame GE/GI-Ansiedlungen im LEP 2010). Diese sind allerdings durch ihre Geometrie nur eingeschränkt vermarkt- und nutzbar. Mittelfristig (nach Erschließung) stehen weitere 4,3 ha zur Verfügung (davon 4 ha im zweiten Bauabschnitt vom „Zornitzer Weg“). Langfristig können zusätzlich 25 ha im dritten Bauabschnitt entwickelt werden.
- Seeland verfügt lediglich über 4,9 ha sofort vermarktbar Flächen.
- In Falkenstein/Harz gibt es keine sofort vermarktbar Flächen.
- In Arnstein sind 0,48 ha kurzfristig vermarktbar.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt weist darauf hin, dass das im Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) ausgewiesene Vorranggebiet „Aschersleben Nordost an der BAB 36“ (entspricht u.a. dem GI „Zornitzer Weg“, Bauabschnitte 1–3) als Erweiterungsstandort für landesbedeutsame Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorgesehen ist. Die Bestandsflächenanalyse zeigt jedoch, dass diese Flächen aufgrund mehrerer Restriktionen, insbesondere ungünstigen Zuschnitten, geologischer Risiken, offener Grunderwerbsfragen sowie bestehender Trassenkonflikte nur eingeschränkt vermarktbar und nicht für großflächige Ansiedlungen über 5 ha geeignet sind. Zudem ist die Industriefläche Zornitzer Weg (Bauabschnitt 1-3) nicht erweiterbar. Die Fläche nördlich der Güstower-Strasse wurde als Potenzialfläche in Betracht gezogen, könnte aber nur in Teilen entwickelt werden. Restriktionen sind u.a. die Nähe zu der Wohnbebauung (vgl. Abb. 9 GIS-Analyse, 500 m Abstandsradius), die durch die Fläche laufende 110 kV-Leitung sowie Fernwasserleitung (vgl. Abb. 9 FNP ASL), die Topografie sowie die Bereiche des unterirdischen Altbergbau (vgl. Abb. 9 FNP ASL).

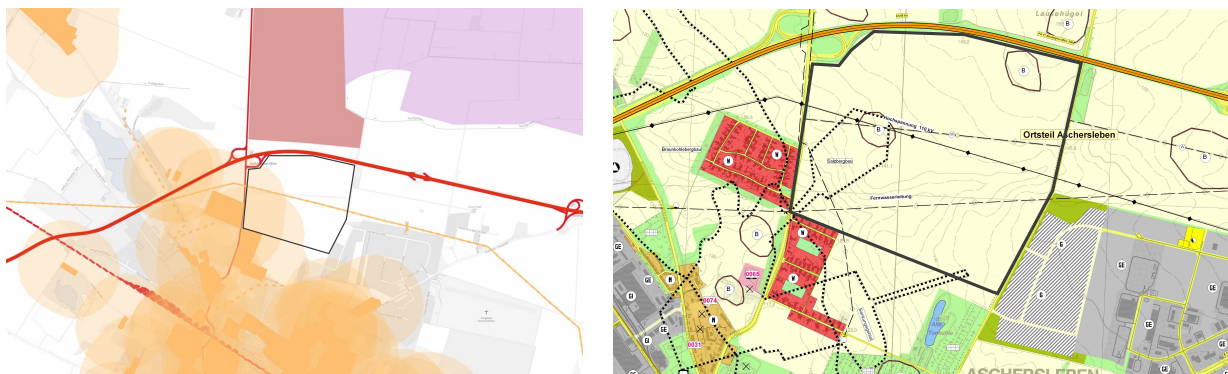


Abbildung 9: Aschersleben Nordost (Auszug aus der GIS-Analyse und FNP ASL)

Damit wird deutlich, dass „Aschersleben Nordost“ im LEP 2010 zwar als Vorrangstandort vorgesehen ist, praktisch die Flächen die Funktion einer landesbedeutsamen Industriefläche jedoch nicht in Gänze erfüllen können. Für die Sicherung einer landesweit bedeutsamen Ansiedlungsfläche ist daher die Entwicklung eines neuen, geeigneten Standortes erforderlich.

Darstellung des Gewerbeflächenbedarfs in den vier Kommunen

Zur Prognostizierung der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe in den vier Kommunen wurde das GIFPRO-Modell genutzt, welches die Bedarfe bis zum Jahr 2035 infolge von Neugründungen, Betriebsverlagerungen und Neuansiedlungen berechnet. Als Datengrundlage dienen die Beschäftigtenzahlen (SVB) in den vier Kooperationsstädten. Das Modell berücksichtigt verschiedene Nutzungsarten wie emissionsarme und -intensive Produktion, Bauwirtschaft und Handwerk, Lagerei und Logistik sowie Dienstleistungen, Büro und Handel. Zur Berechnung wurden die Standardwerte des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) für die Neuansiedlungs- und Verlagerungsquote sowie für die Flächenkennziffern der Nutzungsarten verwendet.

Folglich wurde ein Bedarf zwischen 15 und 18 ha (Minimal-/Maximalbedarf) in den nächsten zehn Jahren berechnet. Dieser deckt sich mit dem Bedarf von 17 ha, der auf Basis der Hochrechnung der Verkäufe in den vier Städten bestimmt wurde. Der kommunale Gesamtbedarf der vier Städte kann somit zumindest in Aschersleben gedeckt werden. Für größere Ansiedlungen (ab 5 ha) sind in keiner der vier Städte Flächen vermarktbar bzw. entwickelbar (siehe Abb. 10).

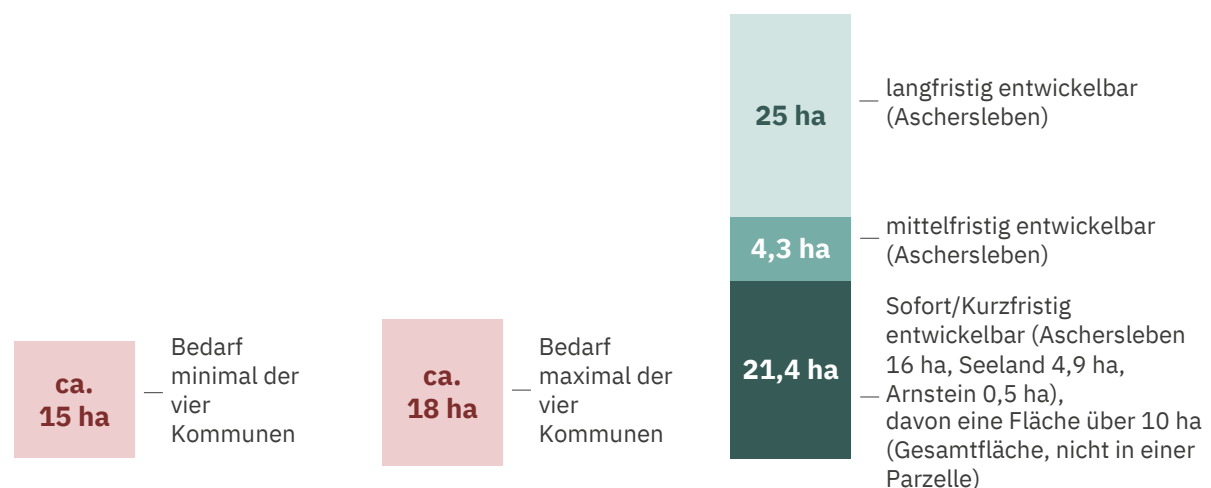


Abbildung 10: Gegenüberstellung von Bedarfen und Flächenangeboten

Darstellung des Bedarfs einer landesbedeutsamen Fläche in der Region

Für das Ziel, eine landesbedeutsame Fläche zu entwickeln, ist es entscheidend, die landesweiten Bedarfe darzulegen. Da ohne sofort vermarktbar Flächen und konkrete Ansiedlungsanfragen ein nachvollziehbarer Nachweis schwer darzulegen ist, wurden vor allem die Aussagen der IMG und der IHK herangezogen.

Das Gespräch mit der IMG Sachsen-Anhalt zeigt, dass die Nachfrage ein differenziertes Bild bietet: Während kleinere Anfragen im Bereich von 2 bis 5

ha häufig gestellt und weitgehend bedient werden können, besteht eine erhebliche Angebotslücke für großflächige Ansiedlungen. Der durchschnittliche Flächenbedarf liegt nach aktuellen Daten bei rund 19,6 ha, der Median bei 7,2 ha; die IMG rechnet im Schnitt mit 8,5 ha pro Anfrage. Insgesamt gab es von 2023–08/2025 rund 80 Anfragen über 10 ha. Die größte Anfrage in den letzten Jahren lag bei 400 ha. Für Anfragen oberhalb von 20 ha fehlt es bislang an wettbewerbsfähigen Angeboten.

Tabelle 2: Auswertung der Anfragen an die IMG Sachsen-Anhalt von 2023-2025

ha	Anfragen	Anteil
<5	70	42%
5–9	20	12%
10–19	34	20%
20–49	25	15%
50–99	12	7%
100–199	2	1%
>200	3	2%

Tabelle 3: angefragte Flächengrößen der IMG nach Branchen

Branche	Mittelwert der angefragten Flächen in ha
Nahrungsmittel	37
Automotive	27
ITK	27
sonstige Industrie	25
Holz/Papier	21
Wasserstoff	21
Erneuerbare Energien	17
Baustoffe	17
Batterietechnologie	13
Kunststoff	10
Logistik	10
Elektronik/Elektrotechnik	6
Nachwachsende Rohstoffe	4
Kreislaufwirtschaft	4
Maschinenbau	4
Metall	3
Medizintechnik	3
Biotechnologie/Pharma	2

Großflächen sind aus Sicht der IHK Magdeburg in der Region entscheidend, da sie im Wettbewerb um Investoren ein zentrales Argument darstellen können. Investorenanfragen konnten in der Vergangenheit teilweise nicht bedient werden, weil entsprechende Flächen fehlten. Gleichzeitig verweist die IHK auf Risiken wie Fachkräftemangel und Konkurrenz zu Magdeburg sowie Halberstadt, die bei der landesweiten Entwicklung berücksichtigt werden müssen.

Die Landeswirtschaftsförderung verfolgt gezielt die Entwicklung größerer Areale. Ein Standort mit 100 bis 150 ha wird als besonders zukunftsweisend

angesehen und könnte ein Alleinstellungsmerkmal für Sachsen-Anhalt schaffen.

Für den Betrachtungsraum ergibt sich daraus eine besondere Entwicklungschance. Der Standort verfügt über eine verkehrlich herausragende Lage zwischen den Mittelzentren. Angesichts des

insgesamt fehlenden Angebots an großen, zusammenhängenden Flächen in der Region wird deutlich, dass die Entwicklung einer neuen, landesbedeutsamen Fläche in der Region Aschersleben, Falkenstein/Harz, Arnstein und Seeland die wachsenden Nachfrage von Unternehmen nachhaltig erfüllen könnte. Zugleich leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Stärkung einer strukturschwachen Region, indem es neue wirtschaftliche Impulse setzt, Arbeitsplätze schafft und die regionale Wertschöpfung langfristig erhöht. Damit kann die Entwicklung nicht nur Lücken im landesweiten Flächenangebot schließen, sondern auch gezielt zur Ausbalancierung der wirtschaftlichen Disparitäten innerhalb Sachsen-Anhalts beitragen.

Zusammenfassung der Stärken und Schwächen aus der Analyse

Die im Rahmen der Grundlagenanalyse identifizierten Stärken und Schwächen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 4: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Aschersleben hat einen positiven Pendlersaldo, steigende SVB-Zahlen und hohen Frauenanteil an der Beschäftigung • Seeland hat die höchsten Gewerbesteuer-einnahmen pro Kopf • Unternehmen geben an, eine Erweiterung zu planen • Unternehmen sind mit der überregionalen Straßenanbindung, Kundennähe und Kontakten zu anderen Unternehmen zufrieden • Maschinenbau, Werkstoffe- und Materialverarbeitung, wissensintensive Dienstleistungen und Gesundheitswirtschaft sind wirtschaftliche Kompetenzfelder und damit eine gute Grundlage für zukunftsfähige Zielgruppen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsrückgang und Überalterung in allen vier Kooperationsstädten, v. a. bei den 25 bis 30-Jährigen • Gewerbesteuereinnahmen liegen in allen vier Kommunen unter dem Landesdurchschnitt • Flächenverfügbarkeit in Falkenstein/Harz aufgrund von privaten Eigentümern unklar, zudem kaum sofort vermarktbar Fläche in Arnstein • Erweiterungsmöglichkeiten für die Unternehmen häufig nicht vorhanden, zudem Probleme bei der Flächensuche, die zu Standortverlagerungsabsichten führen • Unternehmen sind mit der Fachkräfteverfügbarkeit sowie den Steuern und Abgaben unzufrieden • Unternehmen wünschen sich eine digitale Verwaltung und einen Abbau von Bürokratie • Mangel an großen zusammenhängenden Industrieflächen von zehn bis 20 ha für landes-/international bedeutsame Ansiedlungen

Untersuchung und Bewertung der Potenzialflächen

Kriterien zur Auswahl der Potenzialflächen für ein interkommunales Gewerbe-/Industriegebiet (IKG)

Für die Auswahl geeigneter Potenzialflächen eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets (IKG) wurden zentrale Prämissen aus den Vorüberlegungen der Analyse abgeleitet. Da für Ansiedlungen auf landesbedeutsamen Flächen insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit entscheidend ist, galt als Grundvoraussetzung eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn 36 oder die Bundesstraße 180 – jeweils ohne Ortsdurchfahrt.

Zur Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben wurde außerdem definiert, dass die Fläche entlang einer überregionalen Entwicklungsachse liegen und mindestens 100 Hektar groß sein soll. Dabei ist ein Erweiterungspotenzial ausdrücklich erwünscht. Ebenso dürfen der Realisierung keine erheblichen Restriktionen entgegenstehen – etwa fehlende Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer oder die Berührung von Schutzgebieten.

Um eine langfristig nachhaltige Standortperspektive für Unternehmen zu sichern, wurde auch die Nähe zu erneuerbaren Energien als Bewertungskriterium aufgenommen. Deren Nutzung wird als vorteilhaft bewertet.

Die Eingrenzung der in Betracht kommenden Flächen erfolgte auf Basis der folgenden Prüfkriterien:

- Mindestgröße von 100 Hektar (mit Erweiterungsoptionen)
- Direkte Anbindung an die BAB 36 oder B 180/B 185 ohne Ortsdurchfahrt
- Lage entlang einer überregionalen Entwicklungsachse
- Keine unumgänglichen Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)
- Nähe zu erneuerbaren Energien
- Ausreichender Abstand zu empfindlichen Umgebungsnutzungen (z. B. mind. 500 m zu Wohnbebauung)

In einem Workshop mit den kommunalen Vertreter:innen wurden die potenziellen Flächen gemeinsam diskutiert. Es wurde vereinbart, pro Kommune eine Fläche genauer zu prüfen. Abweichungen von einzelnen Kriterien wurden zugelassen, wenn sie sachlich begründbar sind und sich durch Planung lösen lassen. Aus diesem Grund wurden auch die Flächen in Arnstein und Seeland weiter untersucht, obwohl sie nicht alle Kriterien vollständig erfüllen:

- Arnstein: Die Fläche ist kleiner als 100 ha und liegt weiter von der Autobahn entfernt, sie ist jedoch ohne Ortsdurchfahrt über den Knoten B 180/K 2341 erreichbar. Deshalb bleibt sie im Verfahren – trotz Einschränkungen (u. a. Nähe zu Wohnnutzungen), die ihre Eignung als Industriefläche begrenzen.
- Seeland: In Teilbereichen besteht Nähe zu Wohnbebauung, zusätzlich quert eine 110-kV-Leitung die Fläche. Mit geeigneter Planung (Abstände, Nutzungsschnitt) sind die Einschränkungen handhabbar.

Abbildung 11 zeigt die vier – für die weitere Untersuchung – ausgewählten Potenzialflächen.

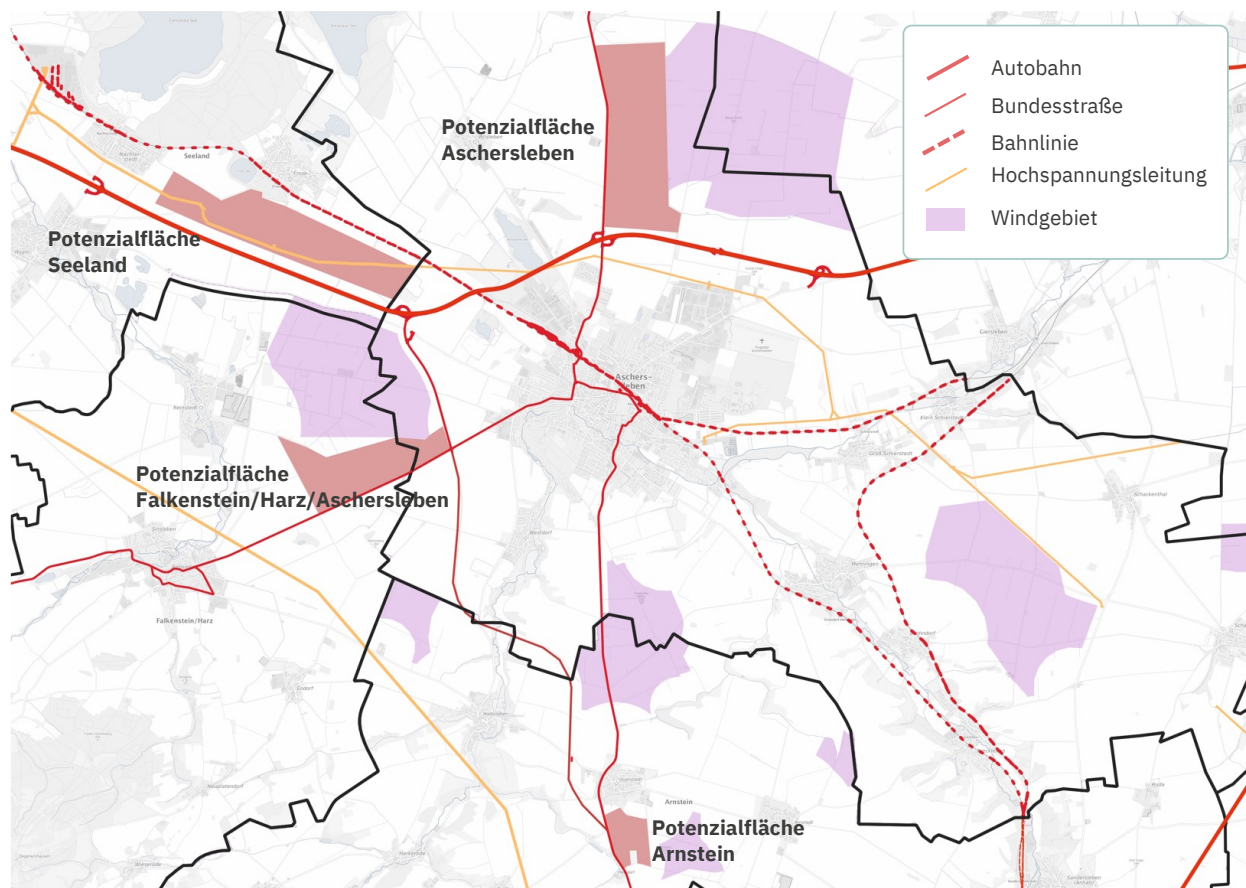


Abbildung 11: Übersichtskarte der Potenzialflächen

Bewertung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Zur weiteren Untersuchung der vier Potenzialflächen wurden umfassend Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt. Dazu gehören u. a. die betroffenen Ministerien des Landes, die Wirtschaftsförderung des Landes und die IHK Magdeburg, die Regionalen Planungsgemeinschaften, die relevanten Medienbetreiber und die Fachämter der Kommunen. Die Liste der beteiligten TÖB befindet sich im Anhang. Die Hinweise der TÖB werden in den Steckbriefen, den behördlichen/rechtlichen Vorgaben und der groben Sozial- und Umweltverträglichkeitsprüfung zusammengefasst.

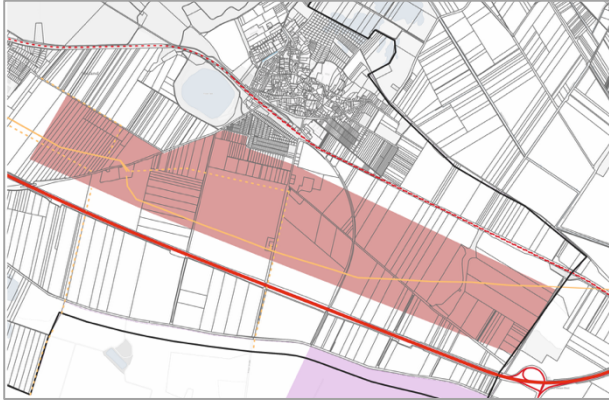


Abbildung 12: Potenzialfläche Seeland

Rahmendaten

- **Kommune** Seeland
- **Größe** 340 ha
- **Lage/Anbindung** Nordöstlich der BAB 36 zwischen den AS Hoym und AS-Aschersleben West

Städtebauliche Integration/Baurecht

- Geltender Flächennutzungsplan Frose: überwiegend Landwirtschaft, Teilfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Städtebau und Bauleitplanung)
- Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Städtebau und Bauleitplanung)

Boden & Landwirtschaft

- Vorranggebiet Landwirtschaft „Teile des Nördlichen und Nordöstlichen Harzvorlandes“ (überwiegend östlich ab K1370) + Rohstoffgewinnung, Kiessand (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Raumordnung)
- Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung, Kiessand (Frose-Aschersleben 1, mittig) + Tourismus und Erholung „Seelandregion Nachterstedt“ (nördlich und westlich angrenzend) (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Raumordnung)
- Landwirtschaftlich hochwertige Schwarzerdeböden; Versiegelung würde Bodenfunktionen unwiederbringlich zerstören → bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen

erforderlich (ALFF, untere Bodenschutzbehörde)

- Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen → bei Tiefbauarbeiten mit Blindgängern zu rechnen (Kreisverwaltung Salzlandkreis)
- Keine Altlasten bekannt (untere Bodenschutzbehörde)

Denkmalschutz

- Anhaltspunkte für Hügelgräber aus der späten Bronzezeit; im nördlichen Bereich mit mittelalterlicher Besiedlung zu rechnen (LDA/LSA)
- Archäologische Kulturdenkmale im nördlichen Teil; keine Baudenkmale betroffen (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Denkmalschutz)

Natur und Umwelt

- Landschaftsbild: zusätzliche Bebauung (Wind, PV, Gewerbe) verstärkt Eindruck einer technisch überformten Landschaft → negative Auswirkungen wahrscheinlich (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Naturschutzbehörde)
- Versiegelung: großflächig kritisch; Bedarf muss realistisch begründet werden (Vermeidungsgebot § 13 BNatSchG) (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Naturschutzbehörde)
- Biotop: gesetzlich geschützte Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, Gewässer in/angrenzend an die Fläche → zwingend zu berücksichtigen (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Naturschutzbehörde)

Wasser/Hydrologie

- Kein Überschwemmungs- oder Risikogebiet (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Wasserbehörde)
- Vernässungsgebiet: hohe, zeitweise oberflächennahe Grundwasserstände → Risiko für Vernässungsflächen
- Teilweise Bereiche mit Hinweis auf leichten/mittleren Gefahren bei Starkregenereignissen (LVerGeo, 2023, Geodaten)
- Teilweise oberirdische Teileinzugsgebiete im westlichen und östlichen Bereich (LVerGeo, 2023, Geodaten)
- Versickerung: keine konzentrierte Versickerung (Subrosionsgefahr) →

breitflächige, naturnahe
Entwässerungssysteme

Geologie & Bergbau

- Großteil des Gebiets mit Bergbauberechtigung (Kiese, Kiessande), Rechtsinhaber Mitteldeutsche Baustoffe GmbH; Unternehmen lehnt Entwicklung ab (LAGB, Mitteldeutsche Baustoffe GmbH)
- Teilweise innerhalb der Projektgrenzen des Grundwasseranstiegs Nachterstedt (LAGB)
- Teilweise Altbergbauegebiet (ohne Schächte/ Strecken) → Tagesbrüche nicht ausgeschlossen (LAGB)
- Untergrund mit subrosionsgefährdeten Horizonten → grundsätzlich Risiko (LAGB)

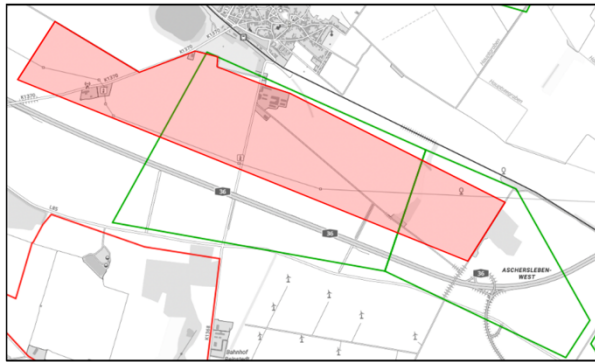


Abbildung: rot = Potenzialfläche 1, grün = Berechtigungsfelder

Abbildung 13: Bergbauberechtigungsfelder (LAGB)

Eigentum & Nutzung

- Mehr als 70 Eigentümer, überwiegend Privateigentum, teilweise Eigentum der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (nicht

verkaufsbereit), einige Flächen im Eigentum der Stadt Seeland (Bauamt/Liegenschaften Seeland)

- Verkaufsbereitschaft insgesamt unklar (Bauamt/Liegenschaften Seeland)

Infrastruktur

- **Gas:** kein eigener MITNETZ-Bestand; evtl. ONTRAS-Leitungen prüfen
- **Strom:** Erschließungsmöglichkeiten sehr gut aufgrund der Hochspannungsfreileitung 110 kV/Umspannwerk vorhanden (Mitnetz Strom GmbH)
- Mehrere Hauptversorgungstrassen innerhalb der Fläche (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Städtebau und Bauleitplanung)
Straßen: Kreisstraße 1370 und K1368 betroffen → 20-m-Bauverbot / 40-m-Genehmigungspflicht (FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus, Salzlandkreis)
- Verkehrliche Erschließung kann über die kreuzenden Kreisstraßen erfolgen (LSBB)
- Die verkehrliche Erschließung kann nur über den Anschluss gesonderter Knotenpunkte im Komplex erfolgen. Eine direkte Anbindung einzelner (Teil-)Flächen ist ausgeschlossen. (LSBB)
- Anbauverbotszone entlang BAB 36; innerhalb der Fläche verläuft landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme AE04 → muss erhalten bleiben (Autobahn GmbH des Bundes, Ost)
- **Telekommunikation:** Teilflächen mit Leitungen der Telekom

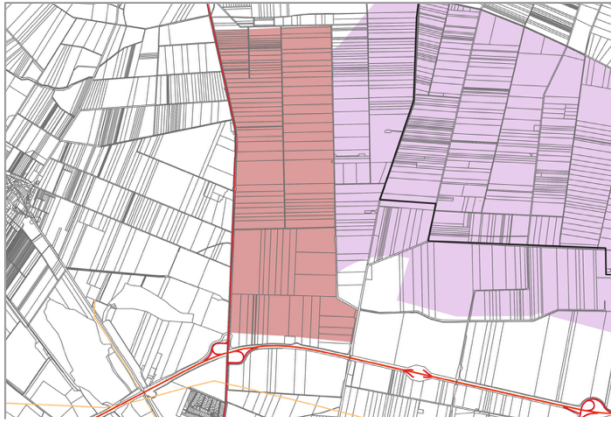


Abbildung 14: Potenzialfläche Aschersleben

Rahmendaten

- **Kommune** Aschersleben
- **Größe** 370 ha
- **Lage/Anbindung** nördlich der BAB 36 und östlich der B 180 zwischen Aschersleben und Winnigen

Städtebauliche Integration

- Geltender Flächennutzungsplan Aschersleben, überwiegend Landwirtschaft; im Süden Flächen mit Regelungen zur Stadterhaltung und zum Denkmalschutz nachrichtlich übernommen (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Städtebau und Bauleitplanung)
- Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Städtebau und Bauleitplanung)
- Nähe zu Umgebungsnutzungen unbedenklich (Regionalplanung Magdeburg)
- Städtebaulich integrierbar, da bereits industriell geprägt (Regionalplanung Magdeburg)

Boden & Landwirtschaft

- Vorranggebiet Landwirtschaft „Teile des Nördlichen und Nordöstlichen Harzvorlandes“ (gesamte Fläche und angrenzende Bereiche) (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Raumordnung)
- Vorbehaltsgebiet ökologisches Verbundsystem „Heckenlandschaft“ (2 Elemente: Windschutzstreifen/ Baumreihen entlang Feldwegen) (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Raumordnung)
- Landwirtschaftlich hochwertige Schwarzerdeböden; Versiegelung

würde Bodenfunktionen unwiederbringlich zerstören → bodenbezogene

- Kompensationsmaßnahmen notwendig (ALFF, untere Bodenschutzbehörde)
- Zielabweichungsverfahren erforderlich (Regionalplanung)
- Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen → bei Tiefbauarbeiten mit Blindgängern zu rechnen (Kreisverwaltung Salzlandkreis)
- Keine Altlasten bekannt (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Bodenschutzbehörde)

Denkmalschutz

- Anhaltspunkte für Hügelgräber aus der späten Bronzezeit; südliche Hälfte gesichert, mittelalterliche Siedlungsfunde streuen von Osten ins Gebiet (LDA/LSA)
- Archäologische Kulturdenkmale im mittleren und südlichen Bereich, keine Baudenkmale betroffen (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Denkmalschutz)

Natur und Umwelt

- Landschaftsbild: zusätzliche Bebauung verstärkt Eindruck einer technisch überformten Landschaft → negative Auswirkungen wahrscheinlich (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Naturschutzbehörde)
- Versiegelung: großflächig kritisch; Bedarf muss realistisch begründet werden (Vermeidungsgebot § 13 BNatSchG) (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Naturschutzbehörde)
- Biotop: gesetzlich geschützte Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, Gewässer liegen in/angrenzend an die Fläche → zwingend zu berücksichtigen (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Naturschutzbehörde)

Wasser/Hydrologie

- Kein Überschwemmungs- oder Risikogebiet (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Wasserbehörde)
- Teilweise oberirdische Teileinzugsgebiete im nördlichen Bereich (LVermGeo, 2023, Geodaten)

- Teilweise Bereiche mit Hinweis auf starke Gefahren bei Starkregenereignissen (LVermGeo, 2023, Geodaten)

Geologie & Bergbau

- Keine bergbaulichen Beschränkungen nach BBergG (LAGB)
- Keine Hinweise auf Altbergbau (LAGB)
- Subrosionshorizonte möglich → Baugrunduntersuchung empfohlen (LAGB)

Eigentum & Nutzung

- Gewerblich-industrielle Prägung vorhanden
- >100 Flurstücke, vollständig im Privateigentum; Verkaufsinteresse grundsätzlich vorhanden, bisher keine Gespräche geführt (Amt für Gebäude- und Liegenschaftsmanagement Aschersleben)

Technische Infrastruktur

- **Abwasser:** Kanalnetz/Kläranlage nur +10 % Puffer → separate Leitung oder Neubau nötig (Eigenbetrieb Abwasser Aschersleben)
- **Regenwasser:** Vorfluter weit entfernt, Topografie schwierig (Tal, Autobahnquerung) (Eigenbetrieb Abwasser Aschersleben)
- **Strom:** technisch machbar (20 kV / 110 kV prüfen) (Ascanetz), Hochspannungsleitung 110kV südlich der Autobahn 36 vorhanden, Anschluss möglich, aber Grundversorgungsgebiet der SW Aschersleben, Mittelspannungsleitung durch SW/Ascanetz (Mitnetz Strom GmbH)
- **Erneuerbare Energien:** Direkte Nähe zum Windpark Aschersleben/ Giersleben und den geplanten Erweiterungen. Aktuell ist keine Direktanbindung vorhanden, jedoch sind die technischen und rechtlichen Möglichkeiten für eine zukünftige Realisierung zwingend zu prüfen. (Kreisverwaltung Salzlandkreis)
- **Gas:** mehrere Hochdruckleitungen (TN 421, TN 422, TN 422.60 + KKS) im Näherungsbereich, Schutzstreifen 4 m / 2 m einhalten, Anschluss an Gasmitteldrucknetz und erhöhtes

Gasniederdrucknetz möglich (Mitnetz Gas)

- **Straßen:** 20-m-Bauverbot / 40-m-Genehmigungspflicht an Kreisstraßen K1370/K1368 (FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus, Salzlandkreis)
- Verkehrliche Erschließung über die B 180 scheint möglich zu sein, auch wenn entsprechende fachliche Restriktionen überwunden werden müssen. Derzeit erfolgt im betreffenden Streckenabschnitt die Planung einer straßenbegleitenden Radverkehrsanlage. Die Vorzugsvariante verläuft auf der westlichen Seite der Bundesstraße. (LSBB)
- Die verkehrliche Erschließung kann nur über den Anschluss gesonderter Knotenpunkte im Komplex erfolgen. Eine direkte Anbindung einzelner (Teil-)Flächen ist ausgeschlossen. (LSBB)
- Anbauverbotszone entlang BAB 36; grenzt an Maßnahme A001, Nähe Regenrückhaltebecken BAB 36 → darf nicht beeinträchtigt werden (Autobahn GmbH des Bundes, Ost)
- **Telekommunikation:** Teilflächen mit Leitungen der Telekom



Rahmendaten

- **Kommune** Falkenstein/Harz und Aschersleben
- **Größe** 220 ha
- **Lage/Anbindung:** Erstreckt sich vom Knotenpunkt der B 180 und B 185 in Richtung Ermsleben nordwestlich der B 185

Städtebauliche Integration

- Nähe zu Umgebungsnutzungen

Abbildung 15: Potenzialfläche Falkenstein/Harz-Aschersleben

- unbedenklich (mind. 800 m Abstand) (Regionalplanung Harz)
- Interkommunale Lagegunst (Grenzlage Aschersleben/Falkenstein/Harz)
- Keine Sichtbeziehungen (Regionalplanung Harz)
- Geltender Flächennutzungsplan Aschersleben für Teilfläche Gemarkung Aschersleben: überwiegend Landwirtschaft (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Städtebau und Bauleitplanung)
- Teilfläche Gemarkung Aschersleben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Städtebau und Bauleitplanung)

Boden & Landwirtschaft

- Vorranggebiet Landwirtschaft „Teile des Nördlichen und Nordöstlichen Harzvorlandes“ (Gemarkung Aschersleben) (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Raumordnung)

- Landwirtschaftlich hochwertige Schwarzerdeböden; Versiegelung würde Bodenfunktionen unwiederbringlich zerstören → bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen erforderlich (ALFF, untere Bodenschutzbehörde)
- Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde (Teilfläche Aschersleben): keine Altlasten bekannt, aber unwiederbringlicher Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung (→ Entsiegelung als Ausgleich notwendig) (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Bodenschutzbehörde)

Denkmalschutz

- Zahlreiche bekannte Kulturdenkmale, Erdwerke, metallzeitliche Siedlungsstrukturen und Hügelgräber (LDA/LSA)
- Archäologische Kulturdenkmale im westlichen Bereich; keine Baudenkmale betroffen (Kreisverwaltung Salzlandkreis, Denkmalschutz)

Natur und Umwelt

- Landschaftsbild: zusätzliche Bebauung (Wind, PV, Gewerbe) verstärkt Eindruck einer technisch überformten Landschaft → negative Auswirkungen wahrscheinlich (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Naturschutzbehörde)
- Versiegelung: großflächig kritisch; Bedarf muss realistisch begründet werden (Vermeidungsgebot § 13

BNatSchG) (Kreisverwaltung

Salzlandkreis, untere

Naturschutzbehörde)

- Biotop: gesetzlich geschützte Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, Gewässer liegen in/angrenzend an die Fläche → zwingend zu berücksichtigen (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Naturschutzbehörde)

Wasser/Hydrologie

- Kein Überschwemmungs- oder Risikogebiet (Kreisverwaltung Salzlandkreis, untere Wasserbehörde)
- Teilweise Bereiche mit Hinweis auf leichten/mittleren Gefahren bei Starkregenereignissen (LVermGeo, 2023, Geodaten)
- mittig oberirdisches Teileinzugsgebiete (LVermGeo, 2023, Geodaten)

Geologie & Bergbau

- Keine bergbaulichen Beschränkungen nach BBergG (LAGB)
- Keine Hinweise auf Altbergbau (LAGB)
- Untergrund subrosionsgefährdet; dokumentierter Erdfall 1960/61 (Tiefe ca. 5 m) → erhöhte Gefährdung (LAGB)
- Hydrologie zu prüfen (LAGB)
- Morphologisch sehr gut bebaubar (zwei Höhenterrassen, ebene Lage) (Regionalplanung Harz)

Eigentum & Nutzung

- Überwiegend private Agrarflächen, Stadt nur im Eigentum der Wege
- ca. 30 Eigentümer, Mischung aus Landwirten, BVVG, Kirche und privaten Eigentümern.
- Landwirte/BVVG: hier bestehen grundsätzlich Chancen für Verhandlungen.
- Privateigentümer/Kirche: Erwerbssichten deutlich schwieriger.
- Stadt: verfügt über kaum Tauschflächen, damit eingeschränkter Handlungsspielraum (Stadt Falkenstein/Harz, Liegenschaftsamt)

Technische Infrastruktur

- **Gas:** Querungen mit ONTRAS-Leitungen und einer außer Betrieb befindlichen Leitung, Anschluss an Gasmitteldrucknetz und erhöhtes Gasniederdrucknetz möglich (Mitnetz Gas)
- **Wasserversorgung:** zentrale Trinkwasserleitung im östlichen Bereich
- **Strom:** für mittleres Gewerbe realistisch, Großverbraucher nur mit Netzausbau (Ascanetz)
- Aufwendig bei großem elektrischen Leistungsbedarf im hohen MW-Bereich (ab 10 MW), da Hochspannungsleitungen weiter entfernt verlaufen, Genehmigungsverfahren zeitaufwendiger (Mitnetz Strom GmbH)
- **EE:** Nähe zu erneuerbaren Energien (36 Windkraftanlagen, Repowering geplant) (Kreisverwaltung Salzlandkreis)
- **Straßen:** Keine besonderen Ausschlussgründe, Standardregelungen
- Verkehrliche Erschließung über B 185 grundsätzlich möglich, Erschließung über B 180 ist eher auszuschließen. Derzeit erfolgt im betreffenden Streckenabschnitt die Planung einer straßenbegleitenden Radverkehrsanlage. Die Vorzugsvariante verläuft auf der nordwestlichen Seite der Bundesstraße. (LSBB)
- Die verkehrliche Erschließung kann nur über den Anschluss gesonderter Knotenpunkte im Komplex erfolgen. Eine direkte Anbindung einzelner (Teil-)Flächen ist ausgeschlossen. (LSBB)
- **Telekommunikation:** Leitungen der Telekom teilweise an den Verkehrswegen

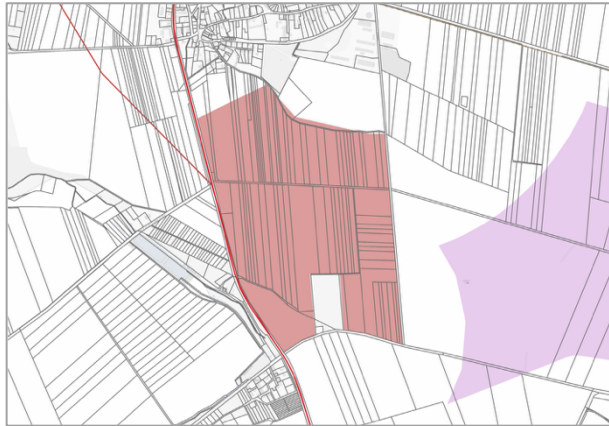


Abbildung 16: Potenzialfläche Arnstein

Rahmendaten

- **Kommune** Arnstein
- **Größe** 60 ha
- **Lage/Anbindung** östlich der Bundesstraße B 180 unmittelbar südlich der Ortslage Quenstedt

Städtebauliche Integration

- Fläche vergleichsweise klein (60 ha) → kein Ausschluss, aber nicht landesbedeutsam (Regionalplanung Halle)
- Keine Konkurrenz zu Windvorrangflächen (aktueller Planungsstand) (Regionalplanung Halle)
- Schlechtere Lagegunst als andere Standorte (Regionalplanung Halle)

Boden & Landwirtschaft

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft → Abwägung erforderlich
- vom ALFF als Vorzugsvariante bewertet, da geringste Flächengröße (ALFF)
- Keine Kampfmittelbelastung laut Belastungskarte (Amt für Brand- und Katastrophenschutz Landkreis Mansfeld-Südharz)

Denkmalschutz

- Mittelalterliche Siedlungsstrukturen im Westen, Hügelgräber im Osten (LDA/LSA)
- Archäologische Kulturdenkmale sind möglich, Baudenkmale nicht betroffen

Natur und Umwelt

- Angrenzend an die FFH-Gebiete 189 (580 m) und 105 (980 m) (Landkreis Mansfeld-Südharz)

- Angrenzend an das Schutzgebiet Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“ (Landkreis Mansfeld-Südharz)
- Zu berücksichtigen: Gehölz- und Heckenstrukturen, zusätzlich Streuobstwiese auf Flur 10, Flurstück 12/1 (Autobahn GmbH des Bundes, Ost)
- Geschützte Biotope direkt betroffen (Gebüsche trockenwarmer Standorte, Norden und Streuobstwiese, Süden) weitere geschützte Biotope in der Umgebung (Landkreis Mansfeld-Südharz)
- Artenschutz: innerhalb der Hamsterkulisse (Landkreis Mansfeld-Südharz)

Wasser/Hydrologie

- Teilweise Bereiche mit Hinweis auf mittleren Gefahren bei Starkregenereignissen (LVermGeo, 2023, Geodaten)
- Keine konzentrierte Versickerung wegen Erdfallrisiken (LAGB)

Geologie & Bergbau

- Altbergbau bis 700 m Tiefe → Risiken prüfen (LAGB)
- Erdfallgefahr derzeit gering, dennoch Restrisiko (LAGB)

Eigentum & Nutzung

- die Gesamtfläche umfasst 80 Flurstücke mit insgesamt 119 Eigentümern. Bezüglich der Erwerbsaussichten kann keine Aussage gemacht werden (Liegenschaften Stadt Arnstein)

Technische Infrastruktur

- **Gas:** Nähe zu einer Gasmitteldruckleitung, Anschluss an Gasmitteldrucknetz und erhöhtes Gasniederdrucknetz möglich (Mitnetz Gas)
- **Strom:** Erschließung gut möglich bei kleineren Leistungsbedarf aus Mittelspannungsnetz (Mitnetz Strom GmbH)
- Erschließung schwächer als bei Vorrangflächen (Verkehr, Energie, Wasser)
- **Straßen:** keine besonderen Ausschlussgründe,

Standardregelungen (Regionalplanung Halle)

- Angrenzendes Bauvorhaben B 180 Ortsumgehung Aschersleben Süd-Quenstedt sowie das Ausbauvorhaben B 180 zwischen Walbeck und Quenstedt befinden sich aktuell in Realisierung (LSBB)
- Die verkehrliche Erschließung ist über den Knotenpunkt B 180/K. 2341 bzw. über den Wirtschaftsweg bei Pfersdorf oder die B 180 alt möglich. Die Anpassung des Knotenpunktes ist zu

prüfen. Die Anbindung mittels eines gesonderten Knotenpunktes von der ausgebauten B 180 wird nicht befürwortet (LSBB)

- Die verkehrliche Erschließung kann nur über den Anschluss gesonderter Knotenpunkte im Komplex erfolgen. Eine direkte Anbindung einzelner (Teil-)Flächen ist ausgeschlossen. (LSBB)
- **Telekommunikation:** nicht betroffen (Telekom)

Hinweise zur Prüfung des Zuschnitts der Potenzialfläche Aschersleben

Nach den Hinweisen aus der Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt (MID) ist der Zuschnitt der in Abbildung 17 dargestellten Teilflächen aus raumordnerischer Sicht zu überprüfen. Das MID empfiehlt, auch die Flächen unterhalb der BAB 36 in die Betrachtung einzubeziehen, um eine raumverträgliche Erweiterung des bisherigen Untersuchungsraums zu ermöglichen.

Die Flächen 1, liegt unterhalb der Suchgröße von mindestens 100 ha zusammenhängender Fläche, kann sich jedoch nach den raumordnerischen Hinweisen als potenzielle Erweiterungsflächen anbieten. Diese Möglichkeit ist im weiteren Verfahren vertieft zu prüfen.

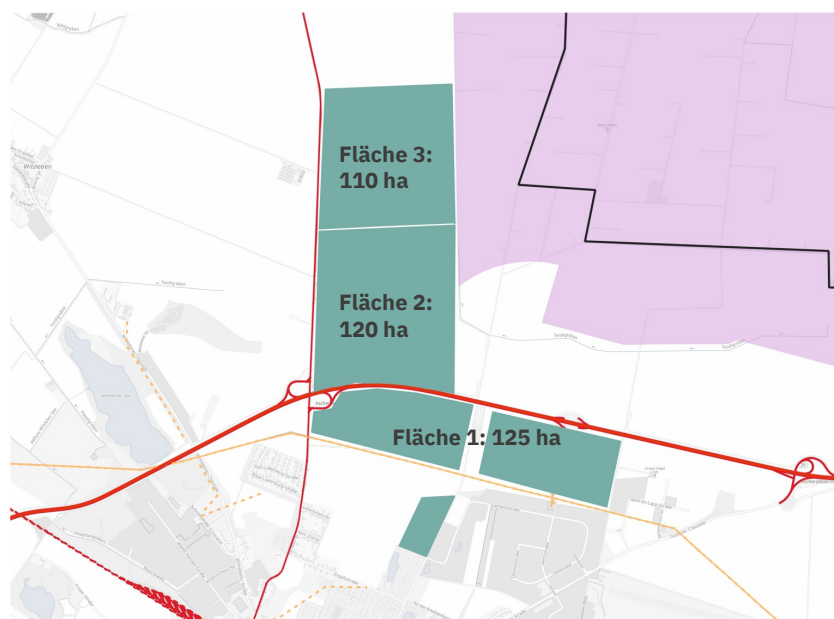


Abbildung 17: Hinweise zur Erweiterung der Flächen aus Raumordnerischer Sicht MI

Grobe Umwelt- und Sozialverträglichkeitsprüfung der Flächen

Die Machbarkeitsstudie umfasst bereits eine erste Bewertung der vier Potenzialflächen in Bezug auf Umwelt- und Sozialverträglichkeit. Grundlage sind die Steckbriefe sowie die Hinweise der Träger öffentlicher Belange (TÖB). Es wird empfohlen, die Themengebiete zu vertiefen und folgende Punkte durch Gutachten zu ergänzen.

Bereiche mit bereits vorliegenden Aussagen zur Vertiefung

- **Boden & Landwirtschaft:** Für alle Flächen ist geklärt, dass hochwertige Schwarzerdeböden betroffen sind. Der dauerhafte Entzug wird vom ALFF kritisch gesehen, Ausgleich über Ackerflächen ist ausgeschlossen (§ 15 LwG LSA).
- **Wasser/Hydrologie:** Aussagen liegen zu Überschwemmungs- und Vernässungsgebieten vor. In Seeland ist dies besonders problematisch (Vernässungsgebiet, hohe Grundwasserstände). Für Aschersleben und Falkenstein/Harz sind keine Überschwemmungsgebiete ausgewiesen, bei Arnstein und Falkenstein/Harz bestehen geologische Risiken (Subrosion, Erdfälle). Die jeweiligen Gefahren für Starkregen sowie der Umgang mit den oberirdischen Teileinzugsgebiete sind bei der weiteren Planung zu prüfen.
- **Geologie & Bergbau:** In Seeland bestehen nachgewiesene Bergbaurechte und Tagesbruchrisiken, in Aschersleben und Falkenstein/Harz Subrosionshorizonte, in Arnstein Altbergbau bis 700 m Tiefe.
- **Natur & Landschaft:** Biotope, Hecken und Gehölze sind an allen Flächen betroffen, zusätzliche Bebauung würde das Landschaftsbild stark verändern.
- **Denkmalschutz:** Für alle Flächen sind archäologische Kulturdenkmale nachgewiesen (Hügelgräber, Siedlungsstrukturen). Eine Dokumentation nach § 14 (9) DenkmSchG ist erforderlich.
- **Kampfmittel:** In Aschersleben und Seeland sind Verdachtsflächen ausgewiesen, in Falkenstein/Harz nicht erwähnt, Arnstein ist unbelastet.

Bereiche mit weiterem Prüfbedarf

- **Immissionsschutz:** Bisher nur Empfehlung → ein Lärmgutachten nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) ist zu erstellen.
- **Entwässerung & Versickerung:** In allen Flächen ist zu prüfen, ob breitflächige/naturnahe Systeme umsetzbar sind. Keine konzentrierte Versickerung (Subrosionsgefahr).
- **Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur:** Detaillierte Lagepläne für Leitungsverlegungen, Abstimmungen mit Straßenbau- und Versorgungsunternehmen erforderlich.

- Soziale Aspekte: Auswirkungen auf Tourismus (v. a. Seelandregion Nachterstedt) und Landwirtschaftliche Nutzung sind weiter zu konkretisieren.

Die vorhandenen Steckbriefe und TÖB-Hinweise bilden eine belastbare Grundlage für die Grobprüfung. Für die weitere Planung sind jedoch insbesondere Lärmgutachten, detaillierte Baugrund- und Entwässerungsuntersuchungen sowie verkehrs- und leitungsbezogene Abstimmungen zu vertiefen.

Erste Hinweise zur Erschließung der Flächen

Das grobe Erschließungskonzept orientiert sich an den Rahmenbedingungen der Potenzialflächen und berücksichtigt die Hinweise der Träger öffentlicher Belange (TÖB). Ziel ist es, frühzeitig die wesentlichen Leitplanken für eine spätere Detailplanung zu skizzieren. Dabei steht im Vordergrund, eine flexible Entwicklung der Flächen zu ermöglichen, z. B. durch die Erschließung über Stichstraßen und Knotenpunkte, sodass Teilbereiche bedarfsgerecht erschlossen werden können.

Seeland: Die Anbindung erfolgt nordöstlich der BAB 36 über die Kreisstraßen K1370 und K1368. Direkte Einzelanbindungen sind ausgeschlossen, notwendig ist die Erschließung über gesonderte Knotenpunkte. Innerhalb der Fläche verlaufen mehrere Hauptversorgungstrassen; zudem gilt eine 40-m-Anbauverbotszone entlang der BAB 36, und die Kompensationsmaßnahme AE04 muss erhalten bleiben. Technisch bietet die Fläche sehr gute Voraussetzungen durch eine 110-kV-Freileitung mit Umspannwerk. Gasleitungen sind zu prüfen, Telekommunikationsleitungen vorhanden.

Aschersleben: Die Erschließung ist über die B 180 möglich, allerdings bestehen Restriktionen durch geplante Radverkehrsanlagen, sodass eine Anbindung nur über zentrale Knotenpunkte erfolgen kann. Abstandsregelungen zu Kreisstraßen sind einzuhalten. Bauabschnitte sollten von der B36 abgegrenzt werden. Für die technische Infrastruktur bestehen Anschlussmöglichkeiten an Mittel- und Hochspannungsleitungen (20/110 kV), südlich verläuft eine 110-kV-Freileitung. Mehrere Hochdruckleitungen erfordern Schutzstreifen; ein Gasanschluss ist möglich. Abwasser stellt eine Herausforderung dar, da die Kläranlage nur geringe Pufferreserven hat; Regenwasserbewirtschaftung ist aufgrund großer Entfernungen zu Vorflutern anspruchsvoll.

Falkenstein/Harz-Aschersleben: Die Fläche kann verkehrlich über die B 185 erschlossen werden; eine direkte Anbindung über die B 180 ist ausgeschlossen. Die Erschließung ist ausschließlich über gesonderte Knotenpunkte möglich. Kreisstraßenregelungen sind zu beachten. Für die technische

Infrastruktur gilt: Trinkwasserleitung im östlichen Bereich vorhanden, Gasleitungen queren die Fläche (Anschluss ans Mitteldrucknetz möglich). Die Stromversorgung ist für mittleres Gewerbe realistisch; Großverbraucher erfordern einen Netzausbau, da Hochspannungsleitungen entfernt liegen. Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

Arnstein: Die Fläche kann über den Knotenpunkt B 180/K 2341 oder bestehende Wirtschaftswege erschlossen werden; neue Knotenpunkte sind nicht vorgesehen. Eine Anbindung erfolgt ausschließlich über zentrale Haupterschließungen, nicht über Einzelzufahrten. Technisch ist die Versorgung im kleineren Maßstab realisierbar: Nähe zu einer Gasmitteldruckleitung, Anschluss aus dem Mittelspannungsnetz möglich. Die Wasser- und Abwassererschließung ist schwieriger als an den größeren Standorten, aber lösbar. Telekommunikation ist nicht betroffen.

Einschätzung zur Energieversorgung

Die Energieversorgung des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets muss im Einklang mit den Zielen der Dekarbonisierung stehen. Eine Versorgung auf Basis fossiler Energieträger, insbesondere Erdgas, ist unter den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht mehr zukunftsfähig und wird auch von Netzbetreibern nicht mehr verfolgt. Entsprechend ist frühzeitig zu prüfen, welche technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Optionen für eine klimaneutrale Energieversorgung in Frage kommen.

Grundsätzlich bieten sich verschiedene Lösungsansätze an, die im Rahmen einer vertiefenden Energie- und Wärmestrategie bewertet werden sollten:

- Strombasierte Systeme wie Power-to-Heat oder Großwärmepumpen können als Grundlage für ein internes Wärmenetz dienen, sofern ausreichend Netzkapazitäten und geeignete Standorte verfügbar sind.
- Biogas oder Biomethan kann eine ergänzende Option darstellen, wenn in räumlicher Nähe entsprechende Erzeugungskapazitäten bestehen und eine wirtschaftliche Nutzung möglich ist.
- Auch Abwärmenutzung aus industriellen Prozessen oder Kläranlagen sollte in die Prüfung einbezogen werden, wie Beispiele aus vergleichbaren Gewerbebeständen (z. B. Kalundborg/Dänemark oder Ecopark Emstek/Niedersachsen) zeigen.

Im Zuge der Gespräche mit dem Windparkbetreiber wurde deutlich, dass eine direkte Strombelieferung der geplanten Gewerbeflächen aus dem angrenzenden Windpark derzeit rechtlich problematisch ist. Deshalb sollen direkte Stromlieferung aus dem bestehenden Windpark und den

geplanten Erweiterungen in Bezug auf technische und rechtliche Möglichkeiten für eine zukünftige Realisierung vollumfänglich geprüft werden. Laut Windparkbetreiber muss der dort erzeugte Strom zwingend in das öffentliche Netz eingespeist und über den Bilanzkreispreis abgerechnet werden. Damit entfallen potenzielle Einsparungen, die bei einer Direktbelieferung denkbar wären. Auch der Bau eigener Windenergieanlagen auf dem Gewerbegebiet ist bei einer Neuentwicklung schwierig. Solche Sonderlösungen sind derzeit nur an etablierten Industriestandorten (z. B. Stahlwerke, Projekte mit Sonderregelungen wie BMW Leipzig) möglich. Der aktuelle Koalitionsvertrag verweist zwar auf künftige Anpassungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen, gegenwärtig bestehen jedoch nach Aussage vom Windparkbetreiber keine rechtlichen Spielräume. Vor diesem Hintergrund kann die Stadt Aschersleben prüfen, ob und in welchem Umfang die Ausweisung eigener Sonderbauflächen für Windenergieanlagen (nach § 245e und § 249 BauGB) sowie eine Direktbelieferung aus einem angrenzenden Energiepark rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll wären.

Darüber hinaus ist zu prüfen, wie die Konzessionen im interkommunalen Gebiet geregelt werden können. Da mehrere Kommunen beteiligt sind, muss die Zuständigkeit für Strom-, Gas- und Wärmenetzkonzessionen vertraglich festgelegt werden. Dabei sind verschiedene Modelle denkbar – von einer alleinigen Konzession durch die Belegenheitskommune bis hin zu einem gemeinsamen Konzessionsmodell im Rahmen einer Zweckvereinbarung oder einer gemeinsamen Gesellschaft.

Auch die Frage des Netzbetriebs erfordert eine frühzeitige Klärung. Während der Aufbau eines Nahwärmenetzes für kommunale oder lokale Netzbetreiber wirtschaftlich interessant sein kann, besteht für überregionale Energieversorger meist kein Anreiz, ein isoliertes Netz zu betreiben. Hier könnten Modelle wie kommunale Eigenbetriebe, Contracting-Modelle oder Energiegesellschaften eine Lösung darstellen.

Schließlich sollte die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets eng mit den kommunalen Wärmeplanungen der beteiligten Städte abgestimmt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die energetische Infrastruktur des Gebiets mit den langfristigen Dekarbonisierungsstrategien der Kommunen und des Landes Sachsen-Anhalt übereinstimmt.

Die Machbarkeitsstudie empfiehlt daher, eine vertiefende Energie- und Wärmestrategie zu erarbeiten. Diese sollte technische Optionen (z. B. Power-to-Heat, Großwärmepumpen, Biogas, Abwärmenutzung), die Ausweisung eigener Sonderbauflächen sowie die Entwicklung eines angrenzenden Energieparks, mögliche Betreiber- und Konzessionsmodelle sowie Förder- und

Finanzierungsinstrumente (z. B. Kommunalrichtlinie, EEW, GRW) systematisch bewerten und konkrete Handlungsempfehlungen ableiten.

Darstellung möglicher wirtschaftlicher Effekte

Die wirtschaftliche Betrachtung ist ein wichtiger Bestandteil der Machbarkeitsstudie. Sie zeigt, welchen konkreten Nutzen die Entwicklung einer landesbedeutsamen Fläche stiften kann, und schafft die Grundlage, um Kosten, Erlöse und Effekte realistisch einzuschätzen. Damit bildet sie eine wichtige Entscheidungsbasis, etwa für vertragliche Regelungen, Förderanträge oder die spätere Preisgestaltung.

Mögliche wirtschaftliche Effekte bei Vollauslastung der Flächen

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf vereinfachten Annahmen und abgestimmten Vergleichswerten aus Vorüberlegungen und Referenzprojekten. Grundlage der Kalkulation sind u. a.:

- Größe der jeweiligen Potenzialflächen
- Parzellierung: durchschnittlich 10 ha
- Erschließungsflächen und technische Infrastruktur: ca. 12% der Gesamtfläche
- Grün-, Retentions- und Ausgleichsflächen: ca. 20% der Gesamtfläche
- GRZ: 0,8
- Arbeitsplatzdichten und Durchschnittrenditen der Zielbranchen (Quelle: Baukosteninformationszentrum (BKI) und KfW Mittelstandspanel)
- Pro-Kopf-Umsätze und Steuerhebesätze der Kommunen

Diese Annahmen dienen als Arbeitsgrundlage und können bei veränderten Planungen angepasst werden. Durch die Berechnung können Aussagen zu direkten, gesicherten oder neu entstehenden Arbeitsplätzen gemacht werden sowie indirekten, gesicherten oder neu entstehenden Arbeitsplätzen z. B. durch Baugewerbe und andere an der Entwicklung beteiligten Betriebe aus der Region. Weiterhin können die möglichen Gewerbe-, Einkommen-, Körperschafts- und Lohnsteuereinnahmen durch die Entwicklung bei Vollauslastung eingeschätzt werden.

Bei den Arbeitsplatzdichten wurden bewusst die niedrigsten Kennwerte des BKI angesetzt. Damit werden zentrale Trends berücksichtigt, die den Arbeitskräftebedarf künftig verringern könnten, darunter:

- zunehmende Automatisierung und Digitalisierung in Produktion und Logistik,

- anhaltender Fachkräftemangel, der Unternehmen zu höherer Produktivität mit weniger Beschäftigten zwingt,
- Investitionen in Energie- und Ressourceneffizienz, die kapitalintensiver, aber arbeitskräftärmer sind.

Auf dieser Basis wurden für die vier Potenzialflächen folgende Effekte bei Vollausslastung berechnet (siehe Abb. 18):

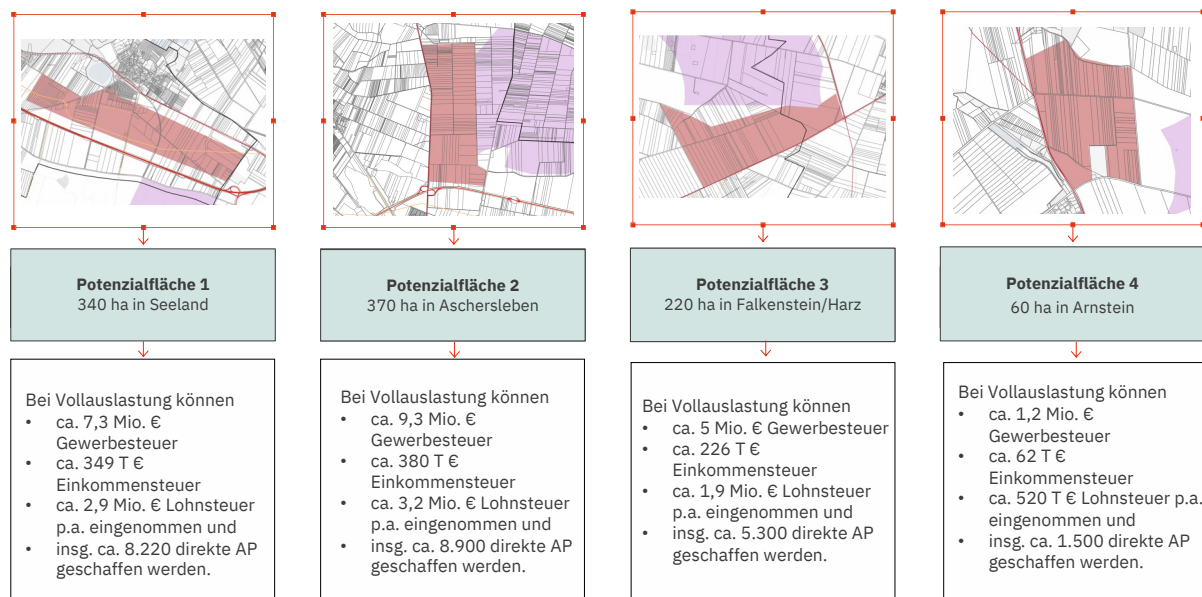


Abbildung 18: Mögliche wirtschaftliche Effekte bei Vollausslastung der Flächen

Die Flächen unterscheiden sich deutlich in ihrem Potenzial. Insbesondere die großen Standorte in Ascherleben und Seeland entfalten durch ihre Dimension die stärksten Effekte.

Hinweise zum Verkaufspreis

Durch die Berechnung können Aussagen zum kostendeckenden Verkaufspreis der Flächen getroffen werden. Dieser Wert sollte zunächst ausschließlich intern von den Kommunen genutzt werden, um Kalkulation und Verhandlungsbasis zu sichern.

Bei großflächigen Ansiedlungen spielt der konkrete Verkaufspreis erfahrungsgemäß eine nachgeordnete Rolle. Entscheidend sind hier die Verfügbarkeit zusammenhängender Großflächen und das knappe Angebot vergleichbarer Standorte.

Eine Prüfung möglicher Förderungen kann zur weiteren Reduzierung des Verkaufspreises beitragen. Maßgeblich für die Bewertung der Flächen sind jedoch die langfristigen Effekte der Ansiedlungen – insbesondere die wirtschaftlichen und fiskalischen Wirkungen (z. B. Steuer- und Beschäftigungseffekte). Dies kann z.B. durch definierte Vergabekriterien erreicht werden.

Auswahl einer Fläche

Die folgende Tabelle fasst die zentralen Rahmenbedingungen der vier Potenzialflächen zusammen. Die Bewertung erfolgt nach einem Ampelschema: **Grün** ● bedeutet, dass das Kriterium den Zielen zur Entwicklung einer landesbedeutsamen Gewerbe- und Industriefläche entspricht. **Gelb** ● signalisiert, dass das Kriterium nur eingeschränkt erfüllt ist bzw. voraussichtlich lösbare Restriktionen bestehen. **Rot** ● kennzeichnet Restriktionen, die der Zielsetzung einer Entwicklung grundsätzlich widersprechen.

Tabelle 5: Bewertung der Potenzialflächen

Kriterium	Aschersleben	Seeland	Falkenstein/Harz-Aschersleben	Arnstein
Größe / Entwicklungspotenzial / Lage	● über 300 ha, Lage unmittelbar an Autobahnauffahrt, insgesamt gute Bewertung der TÖB	● über 300 ha, Lage unmittelbar an Autobahnauffahrt, insgesamt schlechte Bewertung der TÖB aufgrund der Bergbaurechte	● über 200 ha, Lage unmittelbar an Autobahnauffahrt, insgesamt gute Bewertung der TÖB	● unter 100 ha, insgesamt schlechte Bewertung der TÖB aufgrund von Lage und Größe
Planungsrecht (FNP/B-Plan, Regionalplan)	● Vorranggebiet Landwirtschaft, Zielabweichungsverfahren notwendig	● Vorranggebiet Landwirtschaft, Zielabweichungsverfahren notwendig	● Vorranggebiet Landwirtschaft, Zielabweichungsverfahren notwendig	● Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft, Abwägung notwendig
Landwirtschaft / Bodenschutz	● Hochwertige Schwarzerdeböden, ALFF ablehnend	● Hochwertige Schwarzerdeböden, ALFF ablehnend	● Hochwertige Schwarzerdeböden, ALFF ablehnend	● kleinere Fläche, ALFF-Vorzugsvariante
Naturschutz / Biotop	● Biotop angrenzend, Versiegelung kritisch	● Biotop angrenzend, Versiegelung kritisch	● Biotop angrenzend, Versiegelung kritisch	● Gehölze, Hecken, Streuobstwiese, aber weniger Konflikte
Landschaftsbild	● technisch überformt, negative Wirkung	● technisch überformt, negative Wirkung	● technisch überformt, negative Wirkung	● weniger stark belastet
Wasser / Hydrologie	● kein Überschwemmungsgebiet	● Vernässungsgebiet, hohe GW-Stände	● kein Überschwemmungsgebiet	● Erdfallrisiko, keine konzentrierte Versickerung

Geologie & Bergbau	● Subrosions-horizonte, Baugrundrisiko	● Bergbaurechte (Mitteldeutsche Baustoffe), Altbergbau, Tagesbruchrisiko	● Subrosions-gefährdet, dokumentierter Erdfall	● Altbergbau bis 700 m, Restrisiko
Denkmalschutz	● Hügelgräber, Siedlungsfunde, Kulturdenkmale	● Hügelgräber, Siedlungsfunde, Kulturdenkmale	● zahlreiche Kulturdenkmale	● mittelalterliche Siedlungen, Hügelgräber
Kampfmittel	● Verdachtsflächen vorhanden	● Verdachtsflächen vorhanden	● nicht erwähnt	● keine Belastung
Eigentum & Verfügbarkeit	● >100 Privateigentümer, kein städt. Eigentum, vermutete Verkaufsbereitschaft	● >70 Eigentümer, Kirche nicht verkaufsbereit	● ca. 30 Eigentümer, gemischt, Kirche vermutlich nicht verkaufsbereit	● umfasst 80 Flurstücke mit insgesamt 119 Eigentümern, Verkaufsbereitschaft unklar
Infrastruktur / Erschließung	● Abwasser problematisch, Strom/Gas möglich	● Hauptversorgungs-trassen kreuzen Fläche, Gas unsicher, K 1370 betroffen	● Strom für mittleres Gewerbe, Gasleitungen, gute Anbindung	● schwache Erschließung, Gasleitung in Nähe
Verkehrs-anbindung	● sehr gut (BAB 36, B 180)	● sehr gut (BAB 36, B 185)	● gut (Nähe BAB 36, B 185)	● östlich der Bundesstraße B 180, kein Ortsdurchfahrt, aber keine direkte Autobahnlage
Zusammen-fassung	● Größtes Potenzial nach momentanem Stand, aber Konflikte (Bodenschutz, Eigentum, Abwasser)	● Entwicklung aussichtslos wegen Bergbaurechten	● Machbar, aber nur 2. Priorität	● Umsetzbar, aber zu klein für landesbedeutsame Industriefläche.

Die Analyse zeigt deutliche Unterschiede zwischen den vier geprüften Flächen. Aschersleben weist die beste Lagegunst und Verkehrsanbindung auf; offene Punkte betreffen Abwasser und Eigentumsfragen. Seeland scheidet faktisch aus (Bergbaurechte, ungünstige Netzanbindung). Falkenstein/Harz ist grundsätzlich realisierbar und die Alternative nach Aschersleben. Arnstein ist wegen geringer Größe und schwacher Infrastruktur nachrangig und für eine landesbedeutsame Fläche nicht geeignet. Viele Restriktionen betreffen alle vier Standorte, ändern aber die Rangfolge nicht.

In Abstimmung mit den TÖB wird empfohlen, die Potenzialfläche in Aschersleben als interkommunales Industrie-/Gewerbegebiet der Kommunen Aschersleben, Seeland, Falkenstein/Harz und Arnstein zu entwickeln.

Weitere behördliche/rechtliche Vorgaben und Empfehlungen zur Entwicklung der Potenzialflächen

Die Empfehlungen und rechtlichen Vorgaben zur allgemeinen Entwicklung der Potenzialflächen der TÖBs werden nachfolgend zusammengefasst (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Vorgaben und Empfehlungen der TÖB

TÖB / Institution	Hinweise / Vorgaben	Weitere Schritte
Denkmal-schutz (LDA/LSA)	Archäologische Kulturdenkmale vorhanden; bei Funden fachgerechte Dokumentation nach § 14 (9) DenkmSchG	Denkmalrechtliche Prüfungen und Dokumentation einplanen
ALFF	Bodenschutz: sparsame Nutzung, Versiegelung minimieren, REP 2006: Landwirtschaft in Vorbehaltsgebieten besonders gewichtet, § 15 LwG LSA: Entzug von Böden nur in Ausnahmefällen, Vorranggebiete Landwirtschaft (Schwarzerdeböden) betroffen; keine Ackerflächen als Ausgleich nutzbar, Vorrang: Entsiegelung, ökologische Aufwertung, Vernetzung	Zielabweichung/Planänderung erforderlich; Alternativenprüfung durchführen; Kompensationsmaßnahmen planen
LAGB (Geologie & Bergbau)	Standortbezogene Baugrunduntersuchung erforderlich, Subrosionsgefahr → keine punktuelle Versickerung, Grundwasserschutzauflagen beachten (Daten: LHW/GLD, LAU), GeolDG (§§ 8 ff.): Untersuchungen anzeigen, Ergebnisse melden	Baugrund- und Hydrologieprüfung durchführen; Geologische Untersuchungen anzeigen
LSBB West	Erschließung nur über gesonderte Knotenpunkte möglich, direkte Anbindung einzelner Teilflächen ausgeschlossen, Notwendigkeit früher vertiefender verkehrlicher Erschließungsplanung im Rahmen der Bauleitplanung	Frühzeitige Abstimmung mit LSBB; verkehrliche Fachplanungen erarbeiten; Radwegeplanungen berücksichtigen; Anpassung bestehender Knotenpunkte einplanen
Autobahn GmbH, NL Ost	40 m Anbauverbot zu Hochbauten ab Fahrbahnrand BAB 36 (§ 9 FStrG), AE04 und andere Kompensationsmaßnahmen erhalten (5 m Abstand zu Gehölzen), Gehölze, Hecken, Biotope, Streuobstwiesen schützen, Keine Blendungen, Staub-/Lärmbelastungen für Verkehr, Kein Einleiten in Autobahn-Entwässerungssystem, Arbeiten in 40 m-Zone abstimmen (Fernmeldekabel betroffen)	Baukoordination mit Autobahn GmbH
Fernstraßen Bundesamt	§9 FStrG: 40 m Anbauverbot ab Fahrbahnrand; 100 m Anbaubeschränkung (zustimmungspflichtig), Gilt auch an Auf-/Abfahrten, (ehem.) Rastanlagen, Brücken/Rampen, in 40 m-Zone: keine baulichen Anlagen; keine größeren Ab-/Aufschüttungen, Werbeanlagen nur ohne Verkehrsgefährdung (vgl. § 33 StVO), PV-Anlagen: Blendfreiheit sicherstellen; RPS 2009 beachten, Zäune/Anpflanzungen dürfen Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen (§ 11 Abs. 2 FStrG).	40 m-/100 m-Zonen in Karten/Planwerken darstellen; 40 m-Zone als Grün-/Ausgleichsfläche festsetzen, für Vorhaben in der 100 m-Zone Zustimmung des FBA einholen, PV- und Werbekonzepte frühzeitig mit FBA und Autobahn GmbH abstimmen, FBA und Autobahn GmbH in (Bauleit-)Planung und Genehmigungen früh und fortlaufend beteiligen.

Regionalplanungen	Zielabweichungsverfahren bzw. Abwägung notwendig	Antragstellung bei Regionalplanung vorbereiten
Landkreis Harz / BauO LSA	Abstände Windenergieanlagen: 0,4 × Gesamthöhe zu Gebäuden, Grenzen und zwischen WEA	Abstandsregelungen prüfen; keine Regelung der Abstände zwischen WEA und GI/GE-Flächen, aber Gebäuden
Salzlandkreis	Kreisstraßen: 20 m Bauverbot, 20–40 m Genehmigungspflicht (§ 24 StrG LSA), Sondernutzungsvertrag für Eingriffe/Nutzung (FD 41), Leitungsverlegung: Lagepläne, min. 1,20 m Tiefe; bevorzugt geschlossene Bauweise, Immissionsschutz: Lärmgutachten DIN 45691 empfohlen, Kampfmittelprüfung vor Tiefbau (Bearbeitungszeit 3–4 Monate)	Pläne und Sondernutzungsvertrag einreichen; Lärmgutachten beauftragen; Kampfmittelprüfung bei Polizeiinspektion ZD beantragen Abstandsflächen zum Windpark sind einzuhalten. Der Windpark ist als Immissionsquelle (Lärm, Schattenwurf) in der Planung zwingend zu berücksichtigen.
Landkreis Mansfeld-Südharz	FFH-Vorprüfung in Bezug auf die umliegenden FFH-Gebiete (189 und 105), Auswirkungen bei Hoch- und Tiefbauarbeiten auf Naturpark Harz gering halten und beim Landkreis anzeigen	Untersuchung der Betroffenheit der Biotope nach §30BNatSchG, Ausarbeitung eines Artenschutzfachbeitrags, Vorbestimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der zu untersuchenden Arten, nach § 14 1 und 2 BNatSchG sind Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft anzugeben, es ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen.
MITNETZ Strom GmbH	Abstände zu bestehenden Leitungen einhalten (Hochspannung ca. 15 m, Mittelspannung ca. 5 m), Bepflanzung, Anschüttung und Überbauung von Leitungen verboten, Bauvorhaben in Schutzstreifen erfordern Unterbauvereinbarung, Änderungen/Sicherungen an Leitungen frühzeitig mit MITNETZ STROM abstimmen (Kosten trägt Vorhabenträger)	Spätestens 6 Monate vor Baubeginn Antrag auf Änderungen/Sicherungen stellen, Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Leistungsbedarf einreichen, bei größerem Bedarf Erschließungsvertrag abschließen (verbindliches Kostenangebot) Frühzeitige Abstimmung mit Netzkundenservice
MITNETZ Gas GmbH	Schutzstreifen um Leitungen beachten (HD 4 m, KKS 2 m), AfK-Empfehlungen einhalten, Versorgungsanlagen haben Bestandsschutz, Änderungen/Sicherungen nur nach Abstimmung, Kosten trägt Vorhabenträger, Bestandspläne nur informativ, erneute Anfrage bei Planungen notwendig	Frühzeitige Abstimmung im Rahmen der Bauleitplanung, Schutzstreifen berücksichtigen, bei Bauvorhaben Antragstellung an MITNETZ Gas
Ascanetz	Realistische Realisierung Stromanschluss: 12–24 Monate (inkl. Trafostation ≥ 12 Mon., Kabelbeschaffung ~ 6 Mon.), für mittleres Gewerbe realistisch, energieintensive Großverbraucher nur mit zusätzlicher Netzinvestition/Umspannwerk	Frühzeitige Abstimmung mit Ascanetz (technische Machbarkeit, Zeitplan, Baukostenbeteiligung), Varianten für Stromanschluss (20 kV neu / 110 kV mit UW) prüfen, Abwasserstrategie (Zuständigkeit, Kapazitäten, Kosten) als kritischen Pfad behandeln
Eigenbetrieb Abwasser	Kläranlage max. +10 % Puffer, Separate Leitung (durch Stadtzentrum oder Umgehung) erforderlich; ggf. Neubau einer	Ingenieurbüro mit Bedarfsberechnung beauftragen (in

	<p>Kläranlage, Regenwasser: technisch aufwendig (Topografie, Querungen, Vorfluter entfernt)</p> <p>Dezentrale Versickerung möglich, wenn Boden geeignet</p>	<p>Abstimmung mit Eigenbetrieb Abwasser)</p> <p>Boden- und Hydrologieprüfungen beauftragen, Entwässerungskonzept erarbeiten, Frühzeitige Abstimmung mit Wasserbehörden und Versorgungsträgern</p>
Telekom	<p>Kabelschutzanweisung beachten, Lage vorab klären, Mind. 6 Monate vor Baubeginn Kontakt aufnehmen, Leitungsrechte bei privaten Flächen eintragen, Planänderungen erneut vorlegen</p>	<p>Abstimmung mit Telekom frühzeitig einleiten, Leitungsrechte sichern</p>

Weitere Handlungsempfehlungen

Zielgruppengerechte und nachhaltige Bauleitplanung

Bauleitplanung nach Ansprüchen der Zielgruppen

Auf Basis der wirtschaftlichen Kompetenzfelder, der planerischen Rahmenbedingungen und der Leitbranchen des Landes Sachsen-Anhalt wurden zukunftsfähige Zielgruppen für die Potenzialfläche Aschersleben identifiziert. Dabei wurde auch die Wettbewerbssituation zu bestehenden Großindustrieflächen im Land berücksichtigt.

Aus den Zielgruppen lassen sich grundlegende Anforderungen für die Entwicklung und die Bauleitplanung ableiten, insbesondere zur Parzellengröße, Gebäudestruktur und technischen Erschließung. Gleichzeitig ist eine Definition zukunftsfähiger anzusiedelnder Branchen notwendig. Sie bildet die Grundlage für die Abschätzung der wirtschaftlichen Effekte, schafft eine klare Differenzierung zu anderen Standorten und ist zentral für die spätere Vermarktung, etwa durch zielgruppengerechte Ansprache und Identifikation potenzieller Investoren.



Abbildung 19: Zielgruppen für das IKG

Für die Zielgruppen lassen sich folgende Ansprüche an die Flächenentwicklung ableiten:

- Hohe Flexibilität der Baufelder, Gebäude und Freiräume (z. B. modulare Erweiterbarkeit)
- Mindestparzellengröße von 5 ha, mit Möglichkeit zur Zusammenlegung für Großansiedlungen
- Maximale Flächenausnutzung, gleichzeitig Sicherung von Ausgleichs- und Retentionsflächen
- Direkte Verkehrsanbindung, v. a. an Autobahn und Schwerlaststraßen
- Gesicherte Medienversorgung: Strom (Starkstrom), Gas, Wasser, Abwasser, ggf. Fernwärme/Abwärmenutzung
- Gebäudehöhen von 15–30 m (je nach Branche, z. B. Hochregallager, Reaktoren, Silos)
- Flächen für Logistik und interne Erschließung (Lager, Stellplätze, Rangierbereiche)
- Sicherheits- und Pufferzonen zu Wohnnutzungen für Lärm- und Immissionsschutz
- 24/7-Betriebsmöglichkeit, inkl. Ladeinfrastruktur für E-Mobilität/Logistik
- Standortnahe Energieoptionen (z. B. Wind- oder PV-Anbindung, Wasserstoff-Infrastruktur perspektivisch)
- Hochverfügbare IT-Infrastruktur

Nachhaltigkeitsmaßnahmen als Standortvorteil

Eine nachhaltige Entwicklung der Fläche ist nicht nur ein zentrales Kriterium für die Zielgruppen Smart Materials und Green Industry, sondern zunehmend auch für alle zukunftsfähigen Betriebe und für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Investoren achten verstärkt auf klimaschonende, ressourceneffiziente und flexible Standortlösungen, die ökologische Verantwortung mit wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit verbinden. Damit wird Nachhaltigkeit zu einem klaren Vermarktungsargument im Wettbewerb um nationale und internationale Ansiedlungen.

Wir empfehlen daher, den Gewerbepark konsequent unter dem Leitbild von Klima- und CO₂-Neutralität zu entwickeln. Ein wesentliches Instrument kann dabei die DGNB-Zertifizierung (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) sein, die bereits im frühen Planungsstand vorbereitet und angestrebt werden kann. DGNB empfiehlt die Integration von Nachhaltigkeitsstandards bereits in der Bauleitplanung, inklusive Prüfung von Zertifizierungsoptionen. Förderfähig sind Maßnahmen wie Flächenentsiegelung, Gebäudebegrünung, Regenwassermanagement, naturnahe Grünflächen und Energieeffizienzkonzepte. Beispiele wie der Victoria Park Hamburg, der als erstes Gewerbegebiet in Deutschland und Europa eine DGNB-Gold-Zertifizierung erreicht hat, zeigen, dass eine nachhaltige und zertifizierte Standortentwicklung ein starkes Alleinstellungsmerkmal im Standortwettbewerb darstellen kann. Andere Standorte wie des LUNDELTA in Bremen haben momentan ein Vorzertifikat erreicht, da sie sich noch in der Planungsphase befinden.

Wir empfehlen eine Flächenentwicklung, die bewusst nachhaltige Lösungen mit den Ansprüchen moderner Industrie und Gewerbe verbindet. Dazu gehören kombinierte Maßnahmen wie Dachbegrünung (zur Verbesserung des Mikroklimas) und Photovoltaik. In der Bauleitplanung sind Vorgaben wie Dachbegrünung, Pflanzgebote, Retentionsflächen, Stellplatzstapelungen oder Quartiersgaragen integrierbar und schaffen Mehrwert für Biodiversität, Klimaschutz und Flächeneffizienz.

Ein umfassendes Wassermanagement nach dem Prinzip der Schwammstadt (Retention, unterirdische Zisternen, Grauwassernutzung) stärkt die Klimaanpassung. Ergänzt wird dies durch grüne Klimaschneisen, Pufferzonen sowie gemeinschaftliche Mobilitätshubs zur besseren Erreichbarkeit per ÖPNV. Darüber hinaus ermöglichen modulare oder vertikale Gewerbehallen eine flexible Flächennutzung. Energie- und Stoffkreisläufe, Abwärmenutzung sowie ein quartiersbezogenes Management steigern Ressourceneffizienz und Wettbewerbsfähigkeit. Wir empfehlen diese Maßnahmen frühzeitig zu prüfen und einzuplanen.

Vergabekriterien und -verfahren

Neben der ökologischen Nachhaltigkeit ist es ebenso essenziell, dass diejenigen Unternehmen ausgewählt werden, die den Standort langfristig stärken, etwa durch Gewerbesteuereinnahmen und durch ihre Einbindung in bestehende regionale Wertschöpfungsketten. So entsteht nicht nur ein ökologisch, sondern auch ein wirtschaftlich zukunftsfähiges Industriegebiet. Die Auswahl geeigneter Nutzer kann über klare Vergabekriterien gesteuert werden, die Nachhaltigkeit, Branchenpassung und regionale Verflechtungen gleichermaßen berücksichtigen.

Auf Basis der Analyseergebnisse, lässt sich beispielsweise folgender Vorschlag zur Auswahl von Unternehmen ableiten (siehe Abb. 20).

	mögliche Maximalpunktzahl in dem Kriterium von insgesamt 100 erreichbaren Punkten
Gewerbesteuereinnahmen am Standort (überdurchschnittliche Gewerbesteuereinnahmen pro gekaufte Fläche in der Branche)	40 Punkte
Standortnutzung (u.a. Hauptstandort in Aschersleben, architektonische Bauweise)	20 Punkte
ökologische Nachhaltigkeit des Unternehmens (u.a. Besonderheiten über den gesetzlichen Standard hinaus u.a. CradletoCradle Zertifikat, DGNB-Zertifizierung)	20 Punkte
soziale Aspekte (u.a. Ausbildender Betrieb/Weiterbildungsangebote, Qualität der Arbeitsplätze, Engagement in der Region)	20 Punkte

Abbildung 20: Beispiel für eine Vergabekriterienmatrix

Es wird empfohlen, in den vier Kommunen gemeinsam Vergabekriterien, deren Messwerte sowie den Prozess der Vergabe zu definieren. Folgende Punkte sind dabei zu beachten:

1. Kriterien und deren Messgrößen definieren z. B. Gewerbesteuerzahlung im Durchschnitt der letzten 3 Jahre / m² gekaufter Fläche)
2. Zuständigkeiten klären: Eine verantwortliche Person in der Wirtschaftsförderung (siehe Investorenservice) begleitet Unternehmen (Fragebogen, Datenaufbereitung, Kommunikation); Entscheidungsgremium: Gesellschafterversammlung
3. Prozessschritte festlegen z.B. Bewerbungsbogen an Investoren senden + Premiumauskunft bei der Creditreform einholen, Prüfung & Auswertung der Bewerbung, Vorstellung aller Anfragen z.B. in der Gesellschafterversammlung, Entscheidung zur Investorenanfrage
4. Beschluss der Vergabekriterien, des Prozesses und des Bewerberbogens in den Räten
5. Laufende Anpassung & Überprüfung: Kriterien, Zielgruppen und Verfahren 1× jährlich überprüfen und ggf. anpassen.

Rechts- und Organisationsform

Die gängigen Modelle für interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete sind Zweckverband, GmbH, öffentlich-rechtlicher Vertrag oder eine investorengetriebene Entwicklung. Bei großen Projekten wird meist ein Zweckverband oder eine GmbH gewählt, da diese Strukturen eine hohe Verbindlichkeit und Umsetzungsorientierung sicherstellen. Beispiele sind die Niedersachsenpark GmbH (Niedersachsen), InterKom GmbH (Hessen) oder der Zweckverband Ecopark Emstek (Niedersachsen), Zweckverband Berchtesgadener Land (Bayern), Zweckverband Kompass 81 (Baden-Württemberg) sowie Zweckverband InterFranken (Bayern). Für kleinere oder mittlere Projekte ist auch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag eine verbreitete Lösung, wie etwa beim Industriepark Desenberg (NRW).

Ein **Zweckverband** bietet den beteiligten Kommunen eine große Steuerungsmöglichkeit. Er ermöglicht Zugang zu Fördermitteln und eine gemeinsame Finanzierung. Nachteilig ist der hohe Gründungsaufwand. Satzung, Genehmigung durch die Kommunalaufsicht und Zustimmungen in allen Räten erfordern Zeit.

Die **GmbH** schafft eine flexible Organisationsform mit klaren Verantwortlichkeiten und erlaubt die Einbindung privater Partner. Sie gilt als umsetzungsorientiertes Modell, ist aber in Gründung und Abstimmung zwischen den Gesellschaftern komplex. Fördermittel sind nur indirekt zugänglich, da sie über die Kommunen beantragt werden müssen.

Die **öffentlich-rechtliche Vereinbarung** ist ein pragmatischer Weg, weil sie vergleichsweise schnell geschlossen werden kann. Sie regelt die Zusammenarbeit vertraglich, ohne eine eigene juristische Person zu schaffen. Fördermittel können über eine beteiligte Kommune beantragt werden, die Dauerhaftigkeit und Eigenständigkeit ist jedoch geringer.

Das **Investorenmodell** lockt mit schneller Realisierung und privater Finanzierung, allerdings gibt die Kommune dabei wesentliche Steuerungsmöglichkeiten ab. Fördermittel sind nur sehr begrenzt nutzbar und die Entwicklung richtet sich stark nach den Interessen der Investoren, nicht zwingend nach den strategischen Zielen der Region.

Ein Überblick über drei Modelle zeigt die Bandbreite möglicher Organisationsformen:

- **Niedersachsenpark GmbH (Rieste / Neuenkirchen-Vörden / Damme):** GmbH, entstanden aus einer kommunalen Entwicklungsgesellschaft (OLEG). Finanzierung über Kredite (ca. 15

Mio. €) mit kommunaler Bürgschaft und Refinanzierung durch Grundstücksverkäufe, Umlagen und Gewerbesteueranteile.

- **Industriepark Desenberg (Warburg / Willebadessen / Borgentreich):** Öffentlich-rechtlicher Vertrag. Kostenteilung für Planung, Erschließung und Vermarktung. Gewerbesteuerverteilung: Warburg als Belegenheitskommune 60 %, Willebadessen 20 %, Borgentreich 20 %.
- **Zweckverband Berchtesgadener Land (Bayern):** Zweckverband. Finanzierung über Umlage nach Einwohnerzahl (0,25 €/Einwohner). Gewerbesteuerverteilung: 30 % an die Standortkommune, 70 % nach einem festen Schlüssel.

Diese Beispiele verdeutlichen, dass sich die Wahl der Organisationsform nach der Projektgröße, den beteiligten Partnern und den langfristigen Entwicklungsziele richten sollte. Es wird vom Investorenmodell abgeraten, da es das Risiko birgt, dass die beteiligten Kommunen ihre Steuerungs- und Gestaltungshoheit weitgehend verlieren. Stattdessen empfiehlt sich grundsätzlich eine der ersten drei Varianten, Zweckverband, GmbH oder öffentlich-rechtliche Vereinbarung, da diese eine langfristige, strategische Entwicklung ermöglichen und die kommunale Entscheidungs- und Steuerungshoheit sichern. Für die Potenzialfläche in Aschersleben wird insbesondere die Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft empfohlen, beispielsweise in Form einer GmbH, um die Entwicklung und Vermarktung professionell, auch unter möglicher Einbindung privater Akteure, umzusetzen. Die konkrete Rechtsformwahl bedarf jedoch einer rechtlichen Prüfung; die Entscheidung hierüber obliegt den beteiligten Städten des Kooperationsverbundes.

Tabelle 7: Hinweise zu den möglichen Organisationsmodellen des IKG

Faktor	Zweckverband	GmbH	ÖR-Vereinbarung	Investorenmodell
Strategische Steuerung durch die Kommunen	gegeben	Steuerung hängt von der Verteilung der Stimmrechte ab. Haben die Kommunen die Mehrheit, ist eine kommunale Steuerung gegeben.	Im Vertrag festzulegen, grundsätzlich gegeben	Kaum möglich (nur über Bebauungsplan und ggf. Verträge)
Fördermittel	möglich	Fördermittelzugang ist meist nur indirekt möglich, wenn nur die Kommunen als Gesellschafter auftreten und formal Antragsteller sind (dann fließen die Mittel über die Kommune in die GmbH).	einzelne Kommune kann Antrag stellen	Fördermittelzugang begrenzt (u.a. für Gebäude)
Finanzierung	möglich	möglich	möglich über eine Kommune	möglich
Gründung	Gründung ist zeitaufwendig: Satzung aufstellen, Kommunalaufsicht genehmigt → dauert oft Monate. Politische Abstimmungen in allen beteiligten Räten	Abstimmung zwischen den Gesellschaftern (Kommunen, evtl. private Partner) braucht ebenfalls Zeit. Finanzierung und Gesellschaftsvertrag müssen klar geregelt sein. Kommunalaufsicht genehmigt	schnell	schnell
Beschlussfassung	Zweckverband und Rat	Gesellschafterversammlung	Beratungsforum und Rat	Investor/ Gesellschafterversammlung
Einbindung privater Partner	nein	ja	nein	ja
Risikoverteilung	Kommunen	gemischt, wenn private beteiligt	Kommunen	Investor

Zentraler Ansprechpartner: Investoren- und Gewerbeparksmanagement

Ein **professionelles Gewerbe- und Industrieparkmanagement** ist ein zentraler Erfolgsfaktor für die Entwicklung des Standorts. Es bündelt Informationen, stellt einen klaren Ansprechpartner für Unternehmen dar und erleichtert die Abstimmung mit der Verwaltung. Neben der Flächenentwicklung übernimmt es die Rolle als Kümmerer und Lotse, identifiziert Synergien zwischen Betrieben (z. B. gemeinsame Infrastruktur, Energie- und Stoffkreisläufe) und sorgt dafür, dass Entwicklungsziele nicht nur definiert, sondern auch konsequent umgesetzt werden.

Ein wesentlicher Bestandteil ist ein strukturiertes Investorenmanagement. Es fungiert als zentraler Lotse zwischen Investor und den beteiligten Ämtern der Kommunen (z. B. Bauamt, Liegenschaften, Wirtschaftsförderung) und stellt einen beständigen Ansprechpartner sicher. Dabei werden verbindliche Qualitätsstandards festgelegt wie etwa Reaktionsgeschwindigkeit auf Anfragen, Erreichbarkeit, Rückmeldefristen sowie Transparenz bei Herausforderungen und Risiken. Ein zentrales Element ist die Benennung einer konkret definierten Person für den Investorenservice, die die gesamte Kommunikation bündelt, als Schnittstelle zwischen den Ämtern fungiert und die Betreuung vom Erstkontakt bis zum Baustart übernimmt.

Die Qualitätsstandards des Investorenservice sollten u. a. umfassen:

- Rückmeldung an Anfragen innerhalb definierter Zeiträume und Fristen,
- Dokumentation aller Betreuungsvorgänge (z. B. im CRM), inkl. Protokollführung und Freigabe durch alle Beteiligten,
- regelmäßige Updates zum Projektfortschritt, mit vollständiger Information bei Wahrung von Vertraulichkeit und Datenschutz,
- transparente Darstellung der Serviceangebote auf der Website,
- Begleitung durch den Vergabeprozess inkl. Koordination mit den Fachämtern.

Der Prozess der Investorenbetreuung sollte klar strukturiert sein: Von der Erst-Anfrage über die Prüfung der Vergabekriterien, die Vorbereitung und Durchführung von Terminen bis hin zur Begleitung durch alle Verfahrensschritte wie Fördermittelakquise, Behördengänge oder Öffentlichkeitsarbeit. Nach jedem Termin sollte eine Nachbereitung mit Protokollfreigabe erfolgen, um Verbindlichkeit zu sichern.

Kommunikationskonzept/Partizipation, Zusammenarbeit mit regionalen/überregionalen Akteuren

Die erfolgreiche Entwicklung einer landesbedeutsamen Fläche setzt eine enge Zusammenarbeit mit regionalen und überregionalen Akteuren voraus. Zentrale Bedeutung hat der kontinuierliche Einbezug der Träger öffentlicher Belange (TÖB), um frühzeitig rechtliche, planerische und fachliche Anforderungen in den Prozess zu integrieren. Parallel dazu ist die IMG Sachsen-Anhalt als zentraler Vermarktungspartner eng einzubinden, um künftige Investoreninteressen und Nachfrageentwicklungen unmittelbar berücksichtigen zu können. Ergänzend unterstützt die IHK Magdeburg mit ihrer Expertise zu Standortanforderungen und unternehmerischen Bedarfen.

Auf Landesebene sind die Gespräche mit dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales entscheidend, insbesondere zur Klärung der Inhalte aus ihrer Stellungnahmen nach Abschluss der Machbarkeitsstudie und der damit zusammenhängenden Bedarfsdarstellung. Darüber hinaus ist eine frühe Abstimmung mit dem Ministerium auch im Hinblick auf mögliche Fördermöglichkeiten und eine landesseitige Unterstützung wichtig. Das Vorhaben hat aufgrund seiner interkommunalen Ausrichtung und des nachhaltigen Entwicklungsansatzes Modellcharakter für Sachsen-Anhalt, da es bislang nur wenige vergleichbare Beispiele gibt. Eine enge Begleitung durch das Land kann die Entwicklung beschleunigen und zur Sichtbarkeit des Projekts als Pilot- und Vorzeigevorhaben beitragen.

Darüber hinaus ist die Öffentlichkeitsarbeit ein wesentlicher Bestandteil des Kommunikationskonzepts. Bürgerinnen und Bürger sind frühzeitig und transparent über Ziele, Chancen und mögliche Auswirkungen des Projekts zu informieren. Informations- und Dialogformate, etwa Bürgerversammlungen, digitale Plattformen oder begleitende Pressearbeit schaffen Vertrauen, reduzieren Unsicherheiten und ermöglichen, berechnete Interessen in den Planungsprozess einzubringen. Eine gezielte Sensibilisierung der Öffentlichkeit trägt dazu bei, Akzeptanz für das Projekt zu schaffen und die Vorteile der Flächenentwicklung für Region und Land sichtbar zu machen.

Damit wird ein Kommunikationsrahmen geschaffen, der Transparenz, Planungs- und Rechtssicherheit gewährleistet und zugleich eine breite regionale Unterstützung für die Entwicklung sichert.

Gemeinsame Vermarktung

Für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Aschersleben ist eine klare und professionelle Vermarktung entscheidend, um Investoren und Unternehmen zu gewinnen. Grundlage dafür bilden die in der Analyse herausgearbeiteten Stärken, die als Botschaften an die Zielgruppen kommuniziert werden – etwa wirtschaftliche Kompetenzfelder, gute Verkehrsverbindungen oder die hohe

Lebensqualität in der Region. Diese Botschaften werden mit passenden Schlüsselwörtern an allen relevanten Zielgruppenkontaktpunkten eingesetzt, von Websites und Standortportalen bis hin zu Messen und Unternehmensgesprächen.

Zentraler Baustein könnte eine eigene **Landingpage** sein. Dort werden die Serviceangebote des Ansiedlungs- und Investorenservices nachvollziehbar dargestellt, inklusive Angaben zur Fläche, Alleinstellungsmerkmalen und Unternehmensgeschichten. Die Seite muss kontinuierlich gepflegt und aktualisiert werden, um dauerhaft sichtbar und attraktiv zu bleiben.

Ergänzend werden **regionale und überregionale Standortportale sowie Vermarktungspartner** (z. B. Kammern, Kreiswirtschaftsförderung, Landesgesellschaften) eingebunden. Mit diesen Partnern werden Maßnahmen wie Backlinks, gemeinsame Messeauftritte, Newsletter-Beiträge oder Präsentationen abgestimmt, um Reichweite und Sichtbarkeit zu erhöhen. Inhalte wie Unternehmensgeschichten oder Alleinstellungsmerkmale werden gemeinsam aufbereitet und regelmäßig zugeliefert.

Es wird empfohlen, die **aktive Ansprache potenzieller Investoren** (auf Basis der WZ-Codes der definierten Zielgruppen) durch den Investorenservice. Die Zielgruppen können anhand von Kriterien wie Unternehmensgröße (Mitarbeitende) sowie Wachstumssignalen (z. B. Umsatz- oder Beschäftigtenwachstum, Investitionen) abgegrenzt werden. Unternehmensadressen einschließlich Geschäftsführung lassen sich über Datenbanken wie die Markus-Datenbank der Creditreform oder Echobot von Dealfront generieren und anschließend durch zielgruppenspezifische Anschreiben kontaktieren. Ergänzend sollten geeignete Zielgruppenkontaktpunkte identifiziert werden, insbesondere branchenspezifische Fachmessen, Standort- und Immobilienmessen (z. B. Polis Convention, Expo Real) sowie relevante Netzwerktreffen, bei denen eine direkte Ansprache der Akteure erfolgen kann.

Möglicher Meilensteinplan zur Entwicklung der Fläche

Der zeitliche Ablauf der Entwicklung ist von vielen Aspekten u.a. dem Ankauf der Flächen abhängig. Ein möglicher Meilensteinplan sieht wie folgt aus: Ab 2026 sollten zunächst die politischen und organisatorischen Grundlagen, einschließlich der rechtlichen Prüfung der Organisationsform, geschaffen werden, Vertrags- und Satzungsentwürfen erstellt werden sowie das Vorhaben mit dem Land, der IMG, der IHK und der Regionalplanung abgestimmt werden. Ebenfalls in dieser Phase sollte die Klärung möglicher Förderungen und Unterstützungsoptionen folgen.

Im Verlauf von 2026 bis 2027 sollten die vertiefenden Prüfungen und Planungen anschließen. Fachgutachten u. a. zu Lärm, Baugrund, Hydrologie, Verkehr und Abwasser sollten beauftragt werden, Zielabweichungs- und Planänderungsverfahren eingeleitet und die technische Klärung mit TÖB und Versorgungsträgern vorangetrieben werden. Parallel sollte die begleitende Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung begonnen werden.

Ab 2027 bis 2028 sollte die Phase der Bauleitplanung und Genehmigungen, einschließlich Umweltprüfungen, Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Integration nachhaltiger Standards, starten, etwa im Rahmen einer möglichen DGNB-Zertifizierung (DGNB empfiehlt die Integration von Nachhaltigkeitsstandards bereits in der Bauleitplanung, inklusive Prüfung von Zertifizierungsoptionen). Hier sollte auch das Ansiedlungskonzept mit definierten Vergabekriterien in den Gremien beschlossen werden. Flankierend sollte ein Investorenservice mit Monitoring und Evaluation eingerichtet werden, um eine effiziente Betreuung, kontinuierliche Erfolgskontrolle und eine professionelle Vermarktung sicherzustellen.

Zwischen 2028 und 2029 sollte die Erschließungsvorbereitung und Umsetzung der Infrastruktur, der Abschluss von Verträgen mit Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) sowie der Bau der Haupterschließung mit Straßen, Knotenpunkten und Leitungen erfolgen.

Ab 2029 sollte der Schwerpunkt auf der Vermarktung und Ansiedlung liegen. Dazu zählen der Aufbau einer Vermarktungsplattform (Landingpage, Standortbroschüre, Messeauftritte), die gezielte Investorenansprache über IMG, IHK und internationale Netzwerke sowie die Begleitung erster Ansiedlungen.

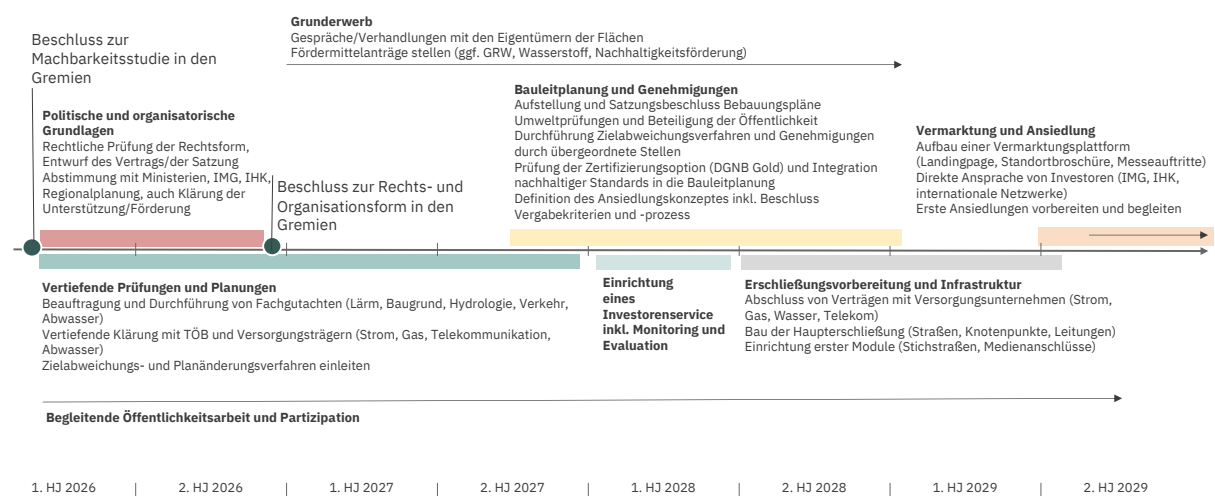


Abbildung 21: Mögliche Variante des Meilensteinplans zur Entwicklung der Fläche

Anhang

Beteiligung der TÖB

	Institution	Beteiligung
	Landesplanung/Landeswirtschaftsförderung	
1	IMG Sachsen-Anhalt	Experteninterview geführt
2	Ministerium für Infrastruktur und Digitales	Schriftliche Stellungnahme erhalten
3	Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West	Schriftliche Stellungnahme erhalten
4	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	Schriftliche Stellungnahme erhalten
5	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte	Schriftliche Stellungnahme erhalten
6	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	Schriftliche Stellungnahme erhalten
7	Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten des Landes Sachsen-Anhalt	Schriftliche Stellungnahme erhalten
8	Fernstraßen Bundesamt	Schriftliche Stellungnahme erhalten
	Regionalplanung	
9	Regionale Planungsgemeinschaft Harz (für Falkenstein/Harz)	Experteninterview geführt
10	Regionale Planungsgemeinschaft Halle (für Arnstein)	Experteninterview geführt
11	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (für Aschersleben und Seeland)	Experteninterview geführt
12	Industrie- und Handelskammer Magdeburg	Experteninterview geführt
	Kreisplanung	
13	Salzlandkreis inL. Fachdienst 41, 42, 43	Schriftliche Stellungnahme erhalten
14	Kreis Mansfeld-Südharz	Schriftliche Stellungnahme erhalten
15	Kreis Harz, Bauordnungsamt	Experteninterview geführt, ergänzende schriftliche Stellungnahme erhalten
	Kommunale Planung	
16	Stadt Aschersleben, Amt für Gebäude und Liegenschaften	Schriftliche Stellungnahme erhalten
17	Stadt Falkenstein/Harz, Liegenschaften	Schriftliche Stellungnahme erhalten
18	Stadt Seeland, Bauamt - Liegenschaften	Schriftliche Stellungnahme erhalten
19	Stadt Arnstein	Schriftliche Stellungnahme erhalten
	Versorger/weitere	
20	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas GmbH	Schriftliche Stellungnahme erhalten
21	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom GmbH	Schriftliche Stellungnahme erhalten
22	Deutsche Telekom AG, Niederlassung Magdeburg	Schriftliche Stellungnahme erhalten
23	Angrenzender Windparkbetreiber	Experteninterview geführt
24	ASCANETZ	Experteninterview geführt
25	Stadtwerke Aschersleben	Verweis auf ASCANETZ
26	Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Aschersleben	Experteninterview geführt
27	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH	Schriftliche Stellungnahme erhalten
28	Kreis Mansfeld-Südharz, Katastrophenschutz	Schriftliche Stellungnahme erhalten
29	Polizeirevier Salzlandkreis	Schriftliche Stellungnahme erhalten
30	Die Autobahn GmbH des Bundes	Schriftliche Stellungnahme erhalten