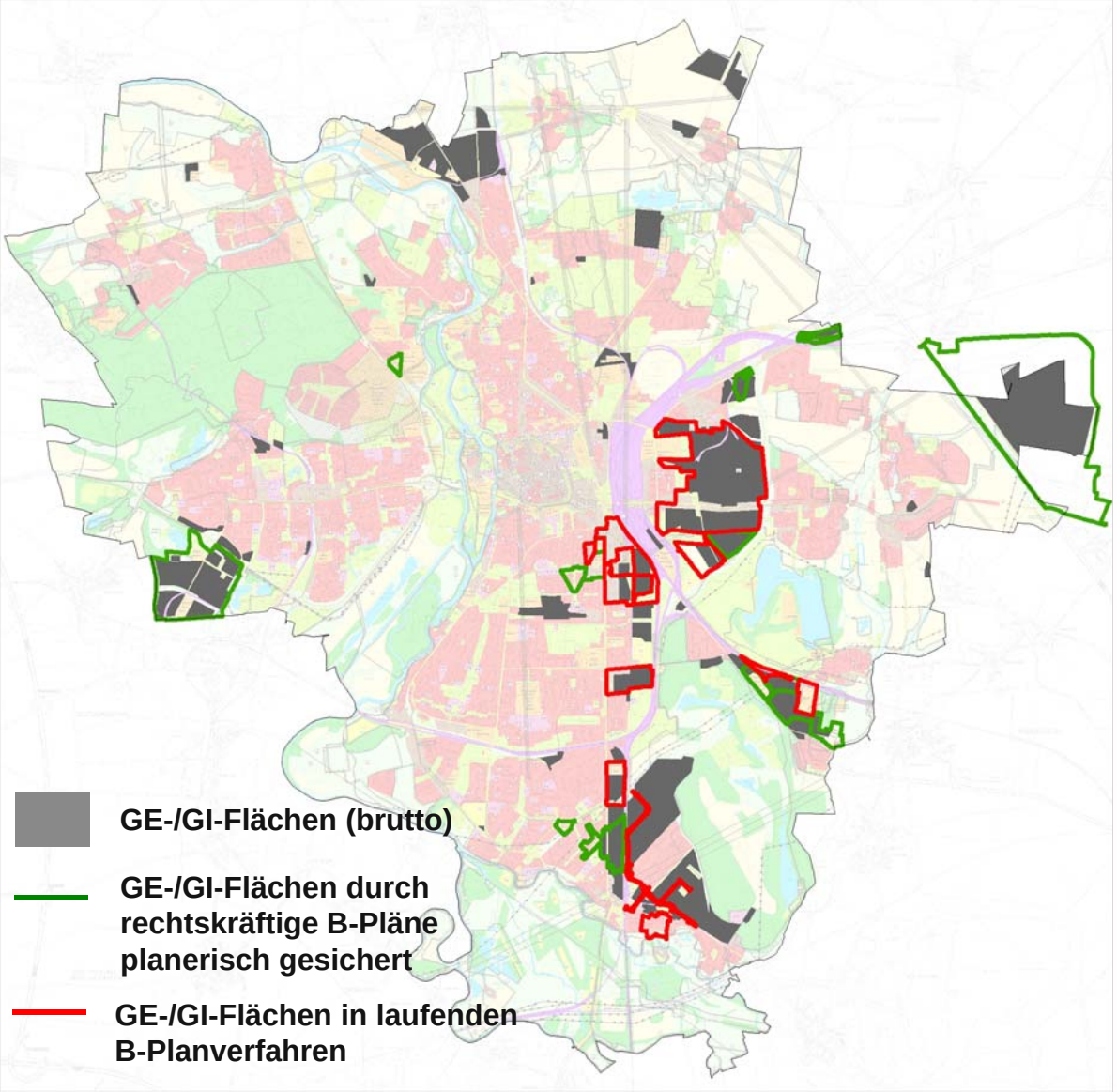
hallesaale
HÄNDELSTADT

DLZ WIRTSCHAFT UND WISSENSCHAFT

Standort-/Gewerbeflächenentwicklung

Ausgangssituation



Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (in Kraft seit 1998)

1019 ha **Bruttobauland** für Gewerbe und Industrie sind im FNP dargestellt

» 643 ha Bestandsgewerbegebiete („brownfield“)

» 376 ha neu ausgewiesene GE-/GI-Gebiete („greenfield“) (davon größere zusammenhängende Flächen 142 ha Star Park, 55 ha Halle-Ost und 28 ha Tornau)

neue Entwicklungsfläche („greenfield“) heute nur noch Tornau mit 28 ha

Ausgangssituation

Quantitative Flächenaussagen

- Flächenbedarf GE/GI lt. FNP 1998 1.300 bis 1.450 ha (Prognosehorizont 2010)
  (Ansatz im Städtevergleich von 50m²/EW Bruttobauland für gewerbliche Nutzung bei Einwohnerprognose 260.000 bis 290.000 EW))

- nur 1.019 ha konnten im FNP ausgewiesen werden
  (begründet in Nutzungskonflikten innerhalb der kompakten Stadt – keine Eingemeindungen)

- Flächenbedarf angesichts realer Einwohnerentwicklung (2010 rd. 230.000 EW) beträgt für 2015 1.130 ha

Zwischenaussage

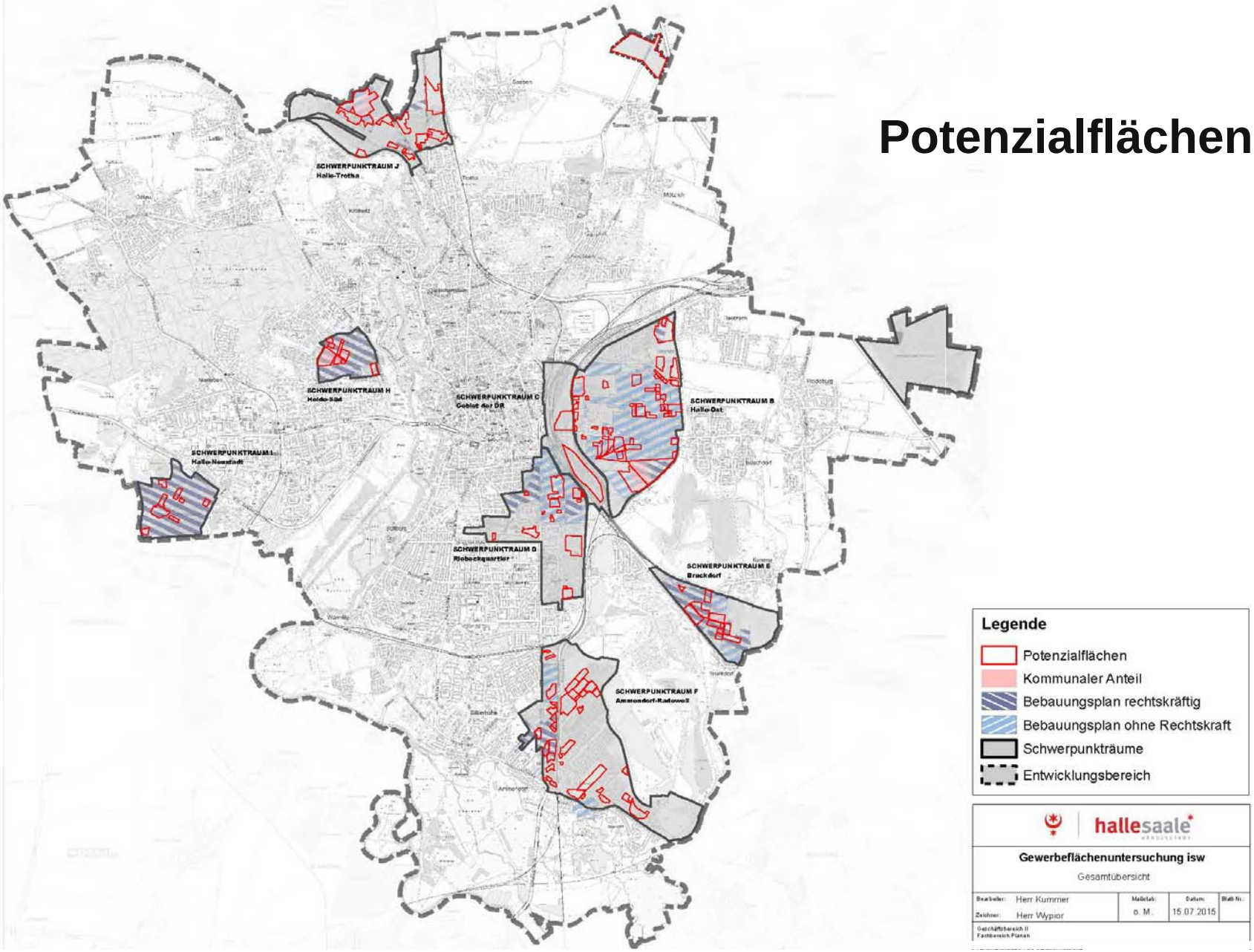
rein rechnerisch (quantitativ) könnte Eindruck entstehen, Bedarfsdeckung für gewerbliche Flächen auf dem Stadtterritorium ist möglich

Ausgangssituation

Qualitative Flächenaussagen

- die dargestellten Flächen sind nicht alle mobilisierbar
- vorhandene Brachflächen („brownfields“) erfordern einen hohen Erschließungs- und Mobilisierungsaufwand
- größere zusammenhängende, neue „greenfield“-Flächen (ab > 5 ha) stehen derzeit im Stadtgebiet kaum/nicht zur Verfügung (Ausnahme: Tornau)
- regional betrachtet sind erschlossene bzw. teilerschlossene Flächenpotenziale für GE/GI vorhanden, sind allerdings kontinuierlich zu prüfen
  (vgl. u.a. ImmoSYS und Erkenntnisse im Rahmen des Projektes: Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung in der Region Halle/Leipzig)

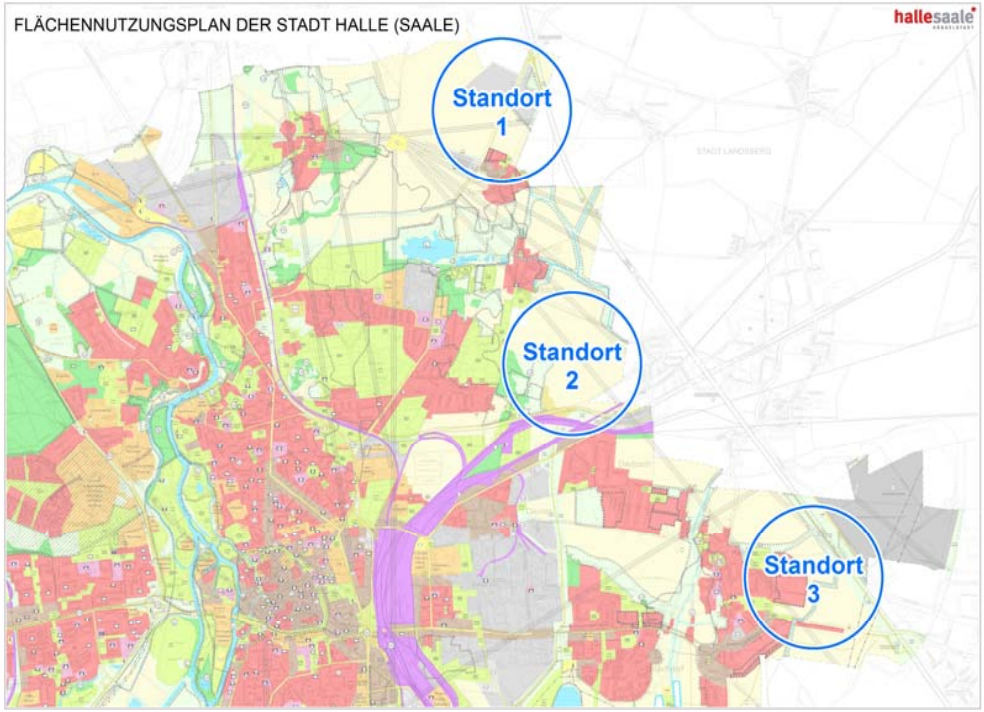
Potenzialflächen



Ergebnis

- Es gibt in der Stadt Halle (Saale) potenzielle Ansiedlungsflächen für eine gewerbliche Nutzung.
- Es handelt sich dabei vor allem um private Flächen.
- Die Angebotsqualität ist unterschiedlich.
- Potenzialflächen in städtischem Eigentum sind kaum vorhanden.
- Einige Potenzialflächen sind bereits mit Angebotsportfolio des DLZWW.
- Ein großer Teil der Potenzialflächen sind durch Erschließungs- und Planungsleistungen zu qualifizieren (Instrument: Gewerbeflächenmonitoring).

Untersuchung Greenfieldflächen



Voruntersuchungen

Identifizierung potenzieller Standorte im Stadtgebiet
(prioritär: Lagegunst Autobahn A 14)
z.B. Standort 1 - Tornau
Standort 2 - Goldberg
Standort 3 - Reideburg
…….

- Durchführung SWOT-Analyse
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (u.a. Kostenermittlung, Erschließung)
- Untersuchung prioritär im Stadtgebiet und ggf. Prüfung auch interkommunaler Standortentwicklungen

Umsetzung

weiter Qualifizierung geeigneter Standorte
(Schaffung von Planungsrecht: FNP/B-Plan; Flächenerwerb, Erschließungsmaßnahmen)

Planerisch determinierte Aspekte u. Ziele zu Bauflächen

Baulandkataster

Thema Gewerbeflächen

aktuelle Potenzialflächenanalyse (isw 2015)

„altes“ Brachflächenkataster

aktuelle Erfassungen DLZWW und FB 61

Ziel

Flächenentwicklung und Erschließung zu vermarktbaren Gewerbestandorten

Thema Wohnbauflächen

aktuelle Wohnbauflächenanalyse

(Jacobs 2015)

Ziel

planerische Sicherung und Flächenbevorratung für Wohnnutzung (z.B. durch FNP-Ausweisung)

Planerisch determinierte Aspekte u. Ziele zu „greenfields“

„greenfield“-Typen und Untersuchungsschwerpunkte (Beispiele)

a) Tornau	b) Goldberg; Reideburg	c) Sennewitz; Oppin
im FNP bereits gesichert	mittelfristig weitere Flächen innerhalb der Stadt identifizieren	langfristig weitere Flächen gemeindeübergreifend identifizieren
↓	↓	↓
detaillierte Standortprüfung und ggf. konkretes Entwicklungskonzept	Standortsuche	Standortsuche
FF: DLZWW; Projektentwickler	FF: FB 61	FF: FB 61

Nächste Schritte

Brownfield:

- Definition der Entwicklungs-Pilotflächen
- Erfassung der Standortkriterien entsprechend Kategorien und Kriterien
- Definition des Entwicklungs-prozesses

Greenfield:

- Identifizierung potenzieller Standorte im Stadtgebiet
- Standortanalyse, Wirtschaftlichkeitsbe-trachtung
- Qualifizierung geeigneter Standorte (u. a. Flächenerwerb, Schaffung von Planungsrecht, Erschließung)

Baulandkataster/Ge-werbeflächenkataster und Monitoring:

- Definition des IT-systems
- Definition der Funktionalitäten
- Klärung Zuständigkeit bei Erstellung und Fortschreibung einzelner Module (Gewerbeflächen, Wohnbauflächen)

Festlegung der Verantwortlichkeiten für die einzelnen Schritte

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!