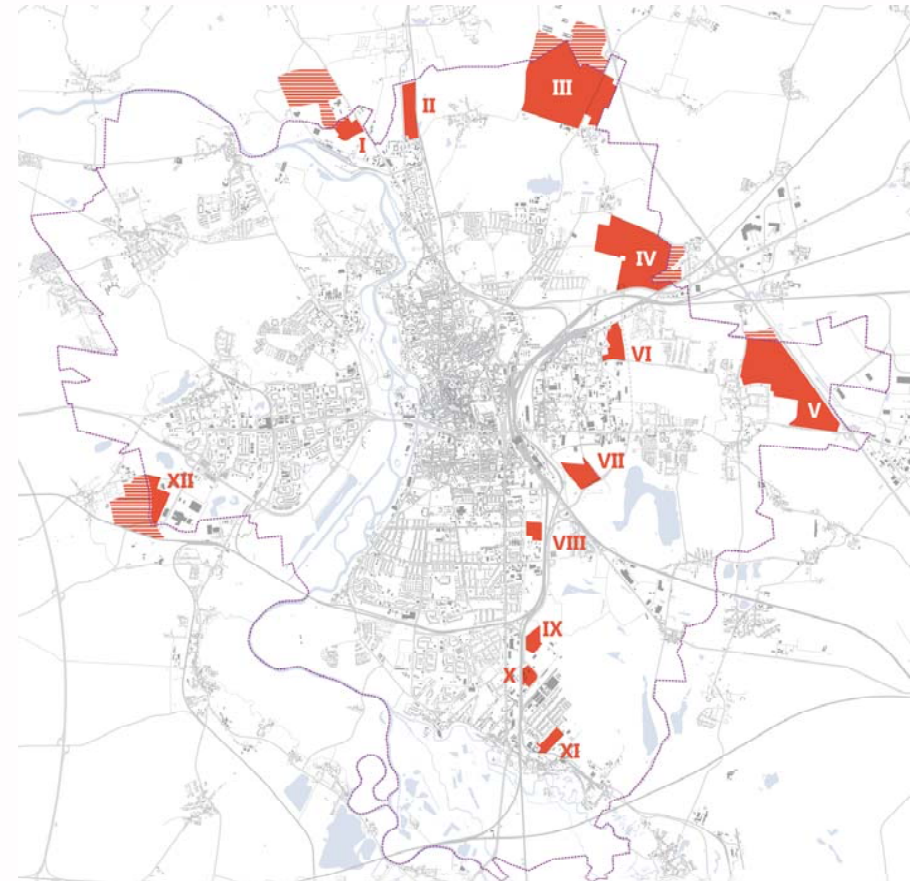




Untersuchung von Gewerbeflächenpotenzialen

Machbarkeitsstudie Gewerbeflächen
Stadt Halle (Saale)

Stand: 21.04.2017





Impressum

Machbarkeitsstudie Gewerbeflächen Stadt Halle (Saale)

» Auftraggeber:
Stadt Halle (Saale)
Dienstleistungszentrum Wirtschaft und Wissenschaft
in Zusammenarbeit mit Fachbereich Planen

» Auftragnehmer:
ICL Ingenieur Consult GmbH
Diezmannstraße 5
04207 Leipzig

www.icl-ing.com
office@icl-ing.com
Tel +49 341 415 410

» Halle / Leipzig, im Februar 2017





Gesamtprojektziel: Entwicklung großflächiger Gewerbe- und Industriegebiete

Leitziele

- » Stärkung und Weiterentwicklung der Stadt als Produktions-, Technologie- und Wissenschaftsstandort,
- » Sicherung des Wirtschaftswachstums durch :
 - die Gewinnung und Ansiedlung von neuen Unternehmen,
 - Halten und Weiterentwicklung von Bestandsunternehmen,
 - Nachhaltige Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen.

Handlungsrahmen

- » Nutzung und Ausbau des vorhandenen Potenzials bestehender Industrie- und Gewerbegebiete (Brownfields)
- » Identifikation und Ertüchtigung von neuen Potenzial- und Entwicklungsflächen für Neuansiedlungen (Greenfields)



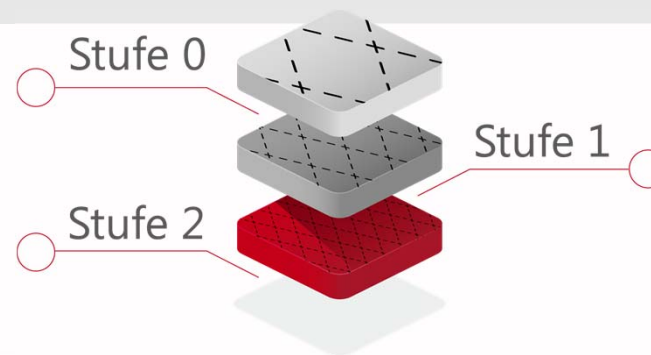
Studienziel und Methodik

Ziele

- » Ermittlung von potenziellen Standorten für gewerbliche und industrielle Nutzung in bzw. angrenzend an die Stadt Halle (Saale)
- » Definition von branchentypologischen Anforderungen im Bezug zu den ermittelten Standorten
- » Differenzierte Betrachtung der Flächenauswahl in Bezug auf Erschließungskosten, Verträglichkeiten, Aktivierbarkeit sowie standortspezifische Anforderungen

Methodik

- » Anwenden von Filtern und Kriterien



Rahmenbedingungen

- » Grundlagen: Wifö-Konzept, ISW-Studie zu Potenzialflächen für ISEK 2025, FNP
- » Entwicklungsperspektiven: Bedarf von ca. 300 – 450 ha Gewerbefläche lt. FNP
- » Zur Bedarfsdeckung müssen ggf. auch Greenfield-Potenziale in Anspruch genommen werden

Analyse

- » Stufe 0 - Flächenanalyse und Vorselektion
Ergebnis: Longlist
- » Stufe 1 - Flächenpotenzial und Branchenbedarfe
Ergebnis: Shortlist

Flächenpotenzial (Angebot)
Typologische Eignung

Kriterienkatalog
Grundstück / Infrastruktur usw.

Branchenbedarfe (Nachfrage)
Typologische Anforderungen

Konzeption

- » Stufe 2 - Differenzierte Beurteilung der Shortlist

Kosten / Verträglichkeit / Aktivierbarkeit

Differenzierte Bewertungsparameter

Spezielle Anforderungen



Rahmenbedingungen

Machbarkeitsstudie Gewerbeflächen Stadt Halle (Saale)

- » Grundlagen:
Wirtschaftsförderungs-Konzept
ISW-Studie zu Potenzialflächen für ISEK 2025
Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale)
- » Entwicklungsperspektiven:
Bedarf von ca. 300 – 450 ha Gewerbefläche laut Flächennutzungsplan
- » Zur Bedarfsdeckung müssen ggf. auch Greenfield-Potenziale in Anspruch genommen werden



Analyse - Stufe 0

Vorselektion - Analyse von restriktiven Flächen

- » Schutzgebiete im Natur- und Landschaftsschutz
- » HQ100 Hochwasserschutzgebiete
- » Altbergbaugebiete
- » Wald-, Wasser- und Grünflächen
- » Bebauung und Verkehrsflächen
- » Baunutzungsflächen des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale)

» Vorselektion

» Analyse der Potenzialräume

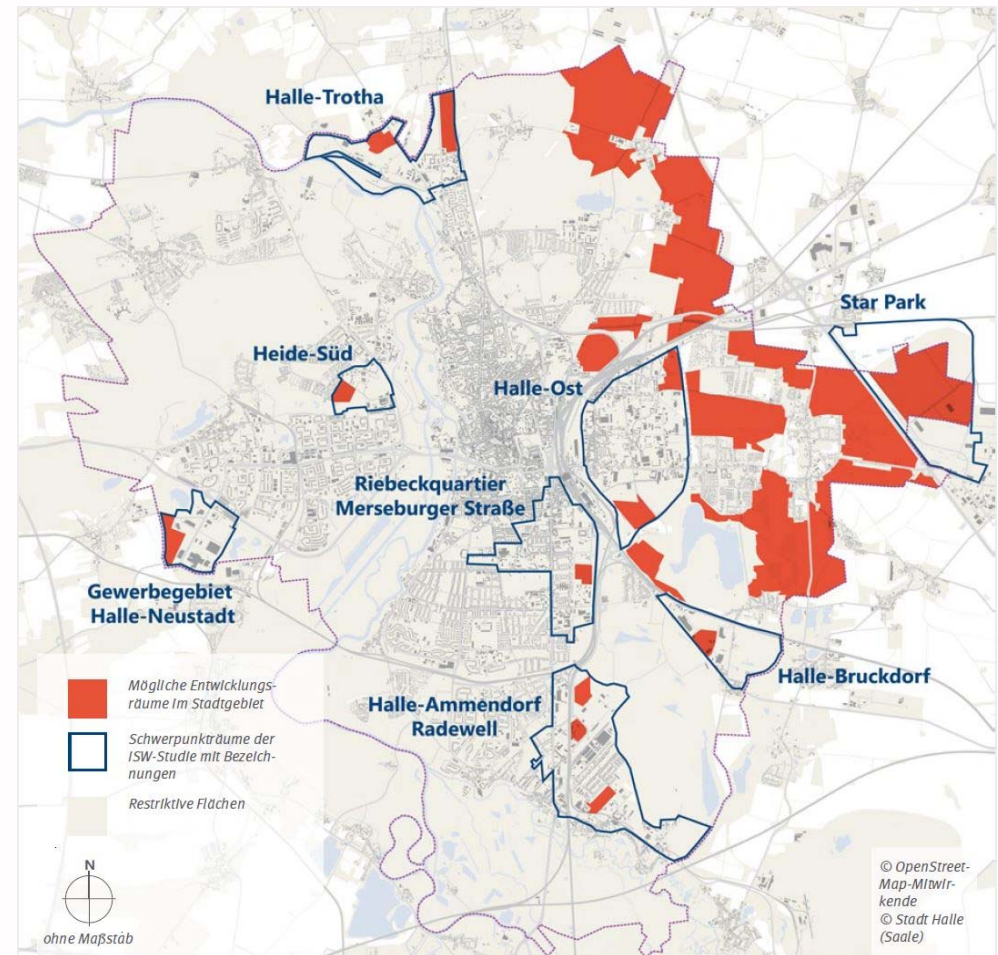




Analyse - Stufe 0 - Potenzialräume

Vorselektion durch Flächengröße

- » Greenfieldpotenzialräume müssen eine Mindestgröße von 10 ha aufweisen.
- » Brownfieldpotenzialräume (innerhalb der Schwerpunkträume) müssen eine Mindestgröße von 5 ha aufweisen und unbebaut sein.

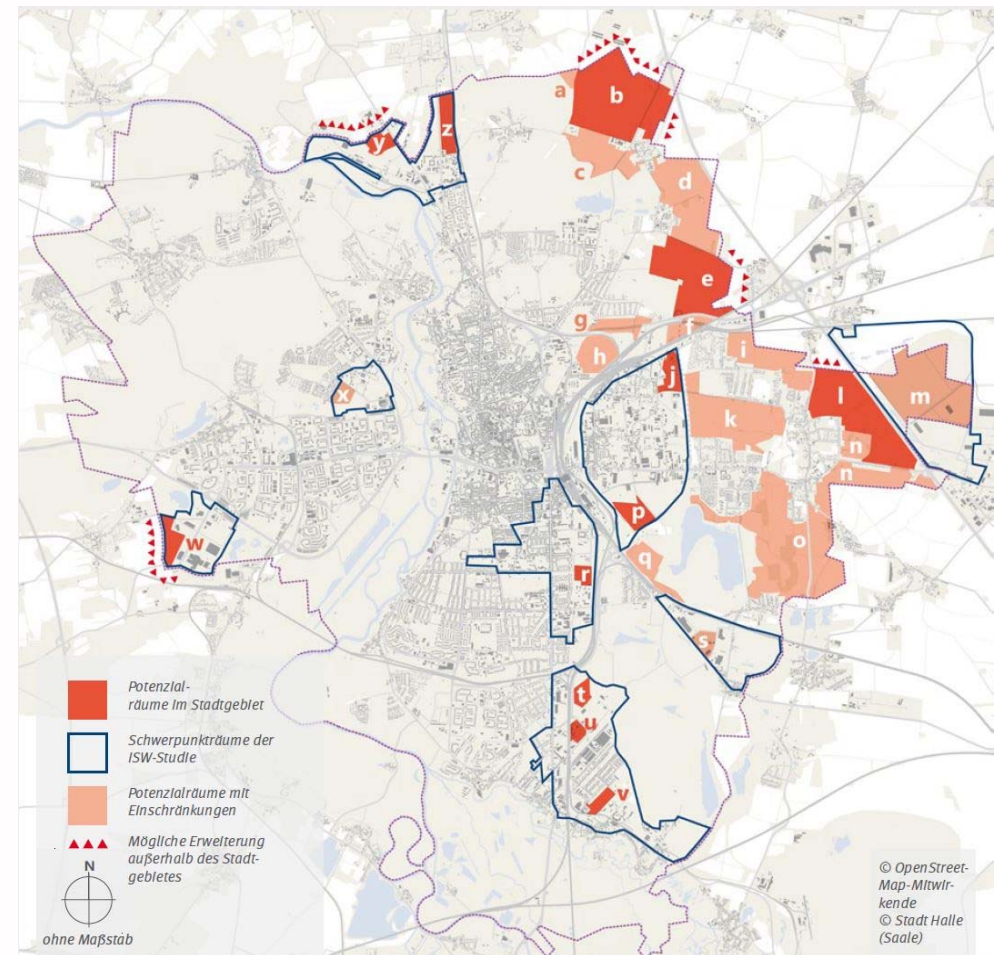




Analyse - Stufe 1

Bewertung der Potenzialräume innerhalb des Stadtgebietes

- » Anbindung an Hauptstraßennetz,
- » Eignung der Flächengeometrie,
- » stadträumlich integriert,
- » Bauplanungsrecht machbar, noch nicht vorhanden,
- » zusätzliches Erschließungspotenzial,
- » Homogenität und Gliederungspotenzial.

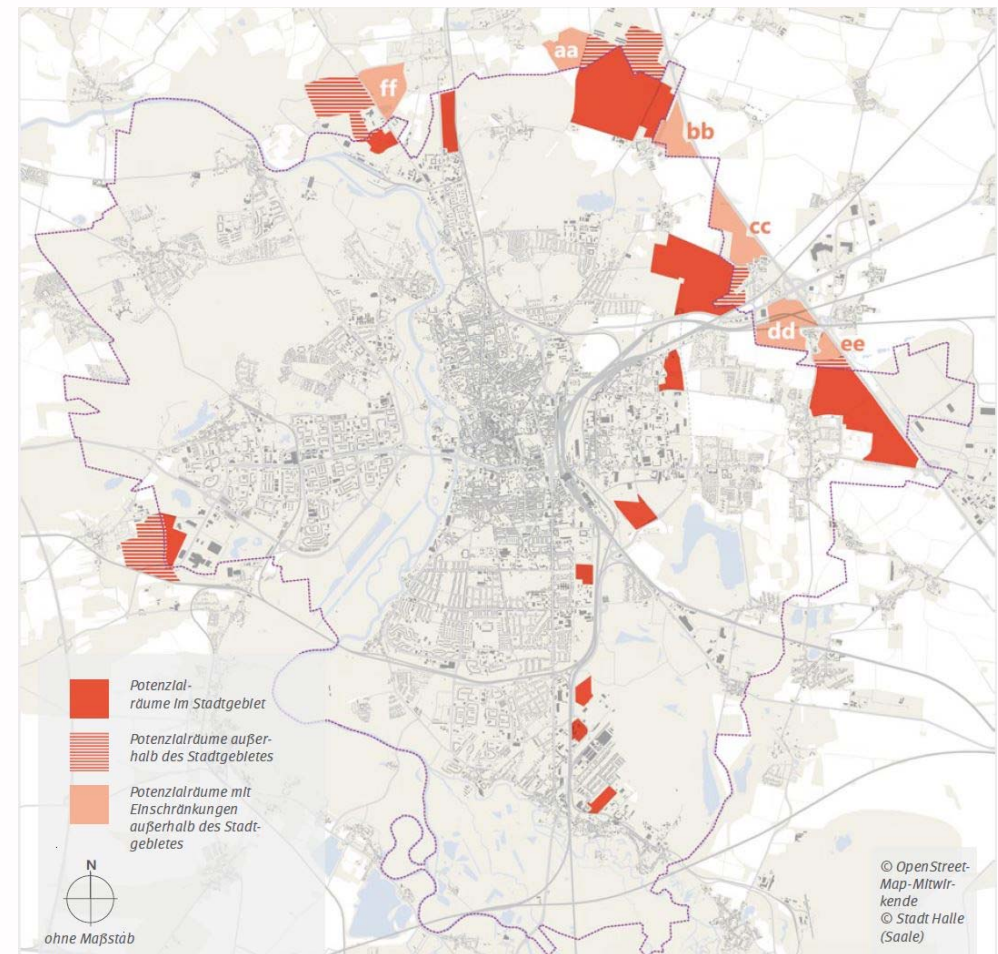




Analyse - Stufe 1

Bewertung der Potenzialräume außerhalb des Stadtgebietes

- » Anbindung an Hauptstraßennetz,
- » Eignung der Flächengeometrie,
- » stadträumlich integriert,
- » Bauplanungsrecht machbar, noch nicht vorhanden,
- » zusätzliches Erschließungspotenzial,
- » Homogenität und Gliederungspotenzial.

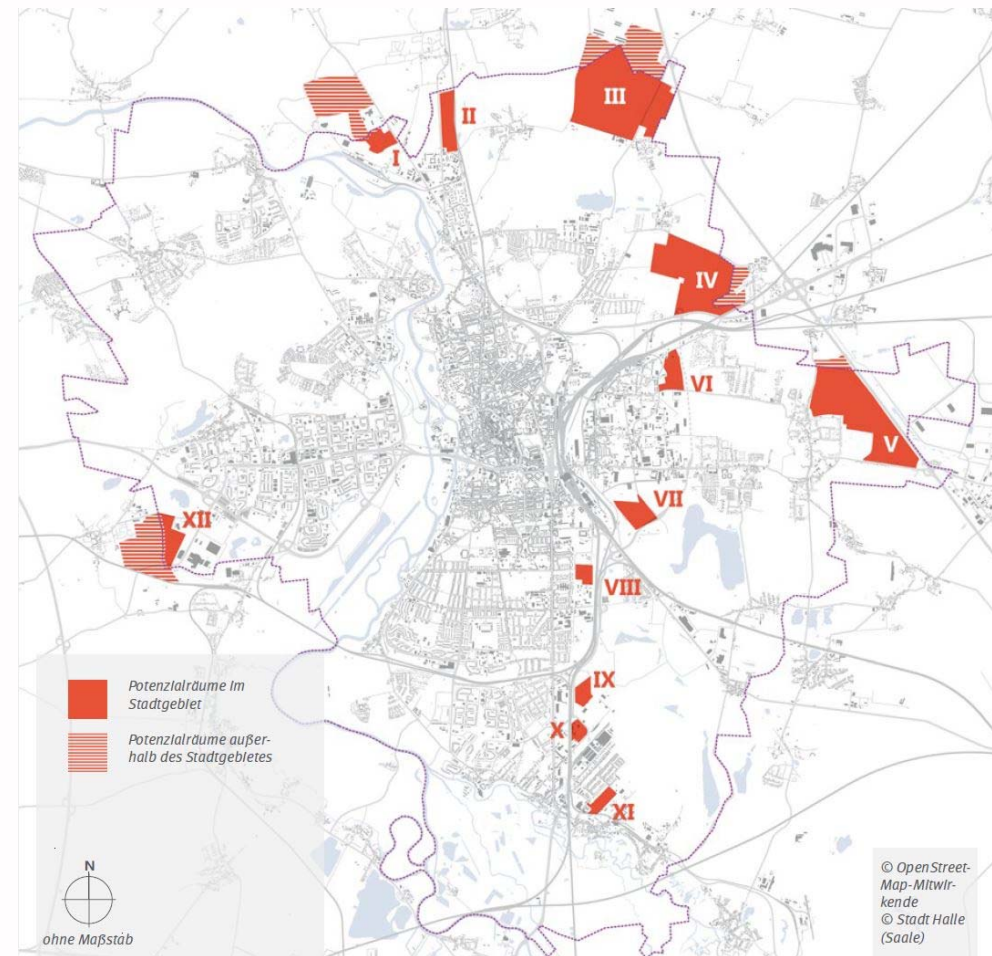




Analyse - Stufe 1 - Longlist

Longlist Potenzialräume

- » I Halle-Trotha / Magdeburger Chaussee
- » II Halle-Trotha / Köthener Straße
- » III Halle-Tornau
- » IV Goldberg
- » V Halle-Reideburg Ost
- » VI Berliner Straße
- » VII Kanenaer Weg
- » VIII Fläche nördlich Heizkraftwerk Dieselstraße
- » IX Halle-Ammendorf/Äußere Kasseler Straße
- » X Halle-Ammendorf/ Chemiestraße
- » XI Halle-Radewell
- » XII Gewerbegebiet Halle-Neustadt

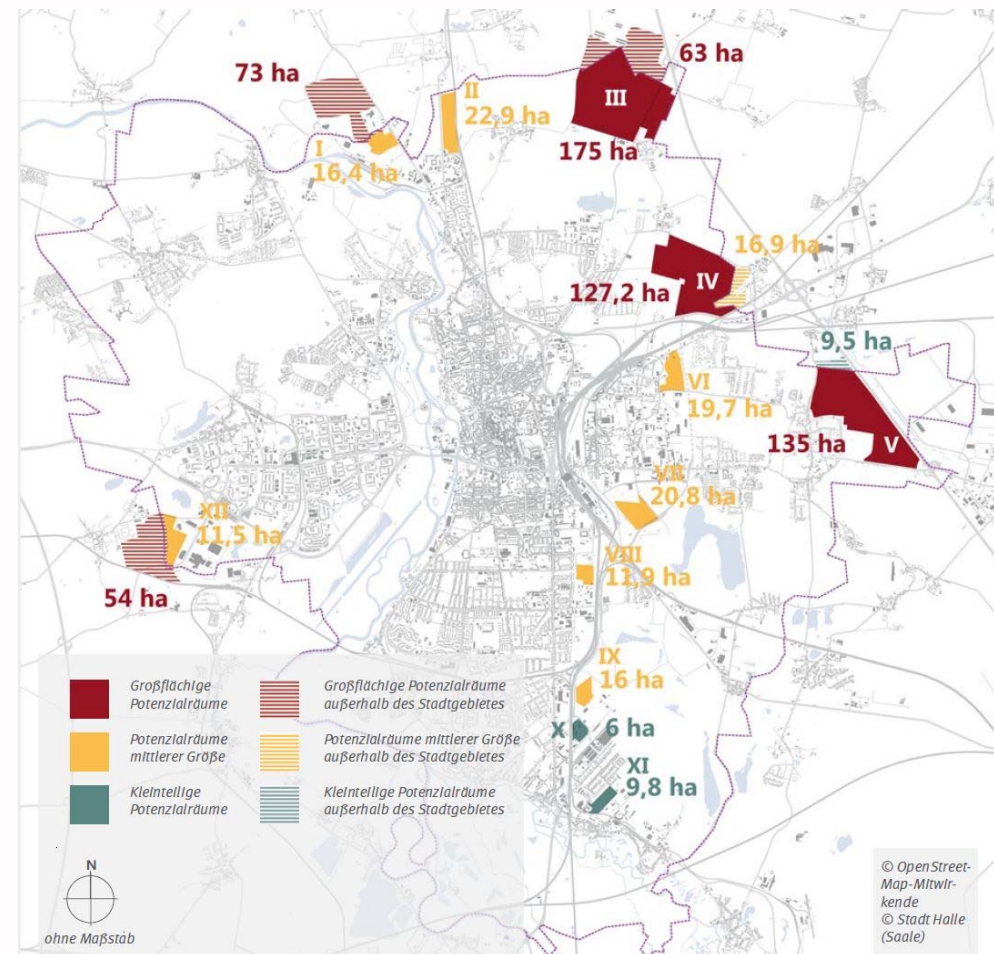




Analyse - Stufe 1

Verfügbares Flächenpotenzial der Longlist

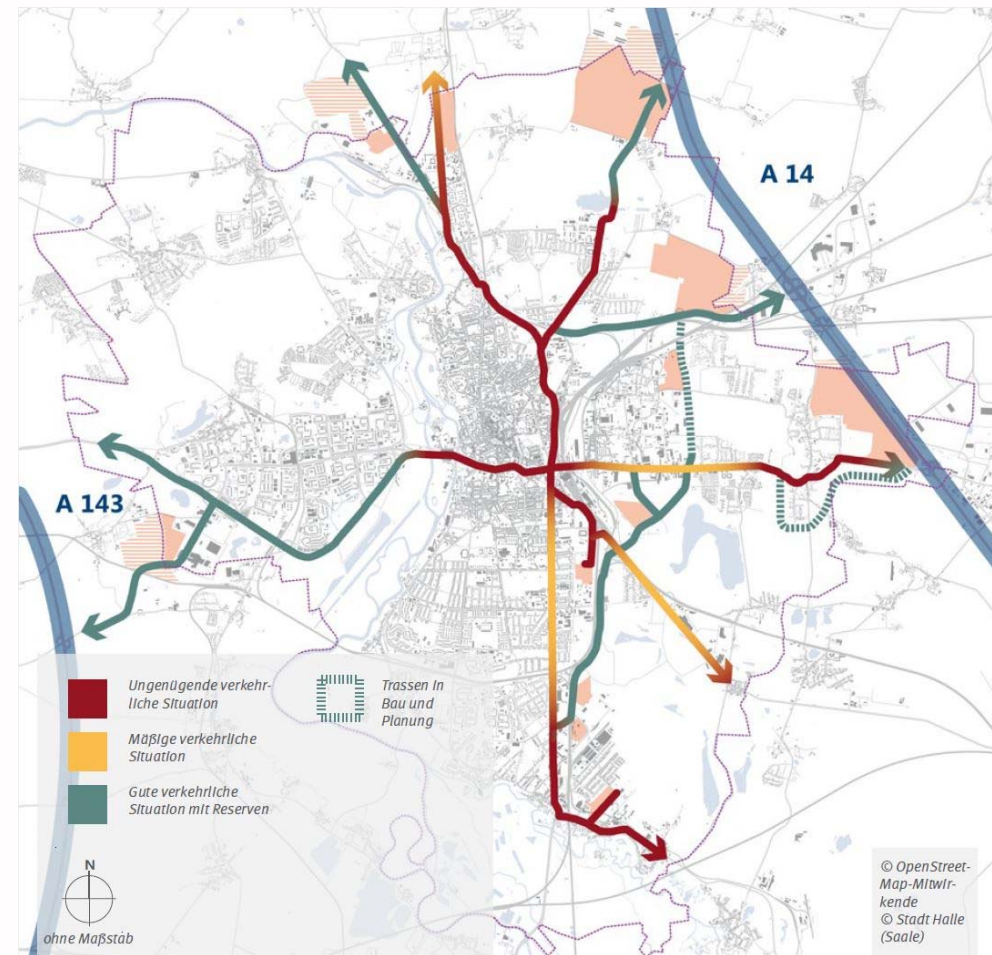
- » Flächenpotenzial von rund 570 ha innerhalb des Stadtgebietes,
- » Flächenpotenzial von rund 215 ha außerhalb des Stadtgebietes,
- » bei den jeweiligen Gebieten sind neben den industriell-gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen die Flächen für Erschließung, Entwässerung oder landschaftsplanerischer Ausgleich berücksichtigt.



Analyse - Stufe 1

Verkehrliche Situation

- » Die Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen verfügt noch über Kapazitätsreserven,
- » In innerstädtischer Fahrtrichtung ist die Verkehrssituation zumeist problematisch,
- » Ggf. können Ortsumfahrungen diese Situation entspannen.

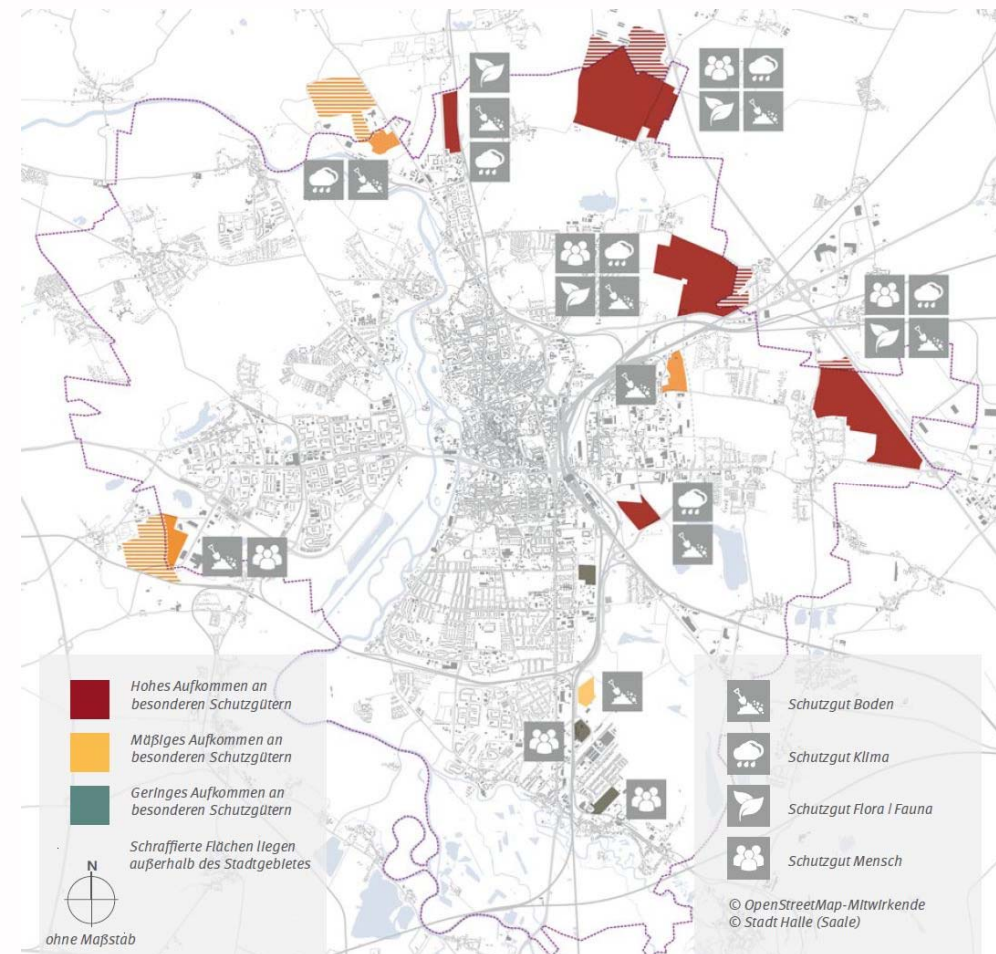




Analyse - Stufe 1

Potenziell erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter

- » Schutzgut Boden,
- » Schutzgut Klima,
- » Schutzgut Flora | Fauna,
- » Schutzgut Mensch.





Analyse - Stufe 1 - Steckbriefe

49 • Untersuchung von Gewerbeflächenpotenzialen | Marktbarkeitsstudie Gewerbeflächen Stadt Halle (Saale)

2.7.1 Steckbrief I Trotha Magdeburger Chaussee

Im Nordwesten des Stadtgebietes nördlich der Ortslage Trotha und des Hafens; Masterplan vorhanden (vgl. AlBIS Project Management GmbH 2010: S.1), im Stadtgebiet selbst nur ein geringer Flächenanteil, B-Plan erforderlich

Kenndaten Potenzialraum im Stadtgebiet Halle:

- » Bruttofläche: 16,4 ha
- » Mögliche Nettofläche: ca. 13 ha
- » PNP: überwiegend Flächen für die Landwirtschaft, Freihaltung nördliche Saalequerung

Fazit Mittelgroßer Potenzialraum 0



Außere verkehrliche Erschließung

Indikator	Beschreibung	Wertung
Erschließungssituation	Stadteinwärts ist die verkehrliche Situation problematisch, Richtung Süden Innenstadt ab Ortslage Trotha schlechter	—
Autobahnanschluss	Anbindung an die Autobahn in 7 km und erst über 2 Ortsdurchfahrten möglich	—
Öffentlicher Nahverkehr	Buslinie 35 HAVAG; Diverse Buslinien OBS GmbH im Randbereich	0
Kostentendenz	Günstig	+
Fazit	Mäßige verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten	0

Außere medientechnische Erschließung

Indikator	Beschreibung	Wertung
Oberflächenwasser	Vorflut Gütsche anliegend; Q_{10} 0,18 m³/s; natürliche Abflussaspense	0
Trinkwasser	Vorhandener Leitungsbestand, ggf. Ausbau nötig	+
Schmutzwasser	Mischwasser-Kanal direkt anliegend	+
Gasversorgung	Muss ausgebaut werden	0
Elektroenergie	Mittelspannungsltg. 474kV; 2 MW; ggf. Ausbau	0
Kostentendenz	Günstig, da Medien weitgehend anliegen	+
Fazit	Mäßige medientechnische Erschließungsbedingungen	0

Rahmenbedingungen Grundstück

Indikator	Beschreibung	Wertung
Besondere Schutzgüter	Potenziell erhebliche Auswirkungen auf: Fauna, Boden, Klima, Mensch	—
Eigentumsverhältnisse	Überwiegend Stadt, ca. 2 ha Kirche, ca. 1,8 ha Sonstige, mäßiger Flächenkauf erford.	+
Sonstiges	Lage im Korridor des Saaleüberganges, Stromtrasse und Fernwärmetrassen quer, keine Grundstücke > 10 ha	—
Fazit	Ungünstige Rahmenbedingungen	—

Zusammenfassung

- » Mittelgroßer Potenzialraum; Mäßige verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten; Mäßige medientechnische Erschließungsbedingungen; Ungünstige Rahmenbedingungen

Eignung

- » Für breites Branchenspektrum geeignet

Empfehlung

- » Keine Übernahme in die Shortlist aufgrund der mittleren Größe

ICL Ingenieur Consult GmbH | Stadt Halle (Saale)

44 • Untersuchung von Gewerbeflächenpotenzialen | Marktbarkeitsstudie Gewerbeflächen Stadt Halle (Saale)

2.7.3 Steckbrief III - Tornau

Im Nordosten der Stadt Halle, nördlich der Ortslage Tornau, sehr große zusammenhängende Fläche, aktuelle Nutzung als Ackerfläche, Erweiterung um Flächen in Landsberg möglich, Flächenentwicklung funktioniert auch ohne Nachbargemeinde, B-Plan erforderlich

Kenndaten Potenzialraum im Stadtgebiet Halle:

- » Bruttofläche: 17,5 ha
- » Mögliche Nettofläche: ca. 13 ha
- » PNP: teilweise gewerbliche Bauflächen; Flächen für die Landwirtschaft

Fazit Großflächiger Potenzialraum +



Außere verkehrliche Erschließung

Indikator	Beschreibung	Wertung
Erschließungssituation	Lt13 aktuell in Planung, Kapazitäten bis zum Übergang Dessauer Straße ausreichend, Richtung Süden ungenügend	0
Autobahnanschluss	Direkter Autobahnanschluss in ca. 1 km Entfernung	+
Öffentlicher Nahverkehr	Straßenbahn bis Endhaltestelle „frohe Zukunft“, Buslinie bis Tornau	0
Kostentendenz	Günstig	+
Fazit	Gute verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten	+

Außere medientechnische Erschließung

Indikator	Beschreibung	Wertung
Oberflächenwasser	Vorflut 2 Gräben im LZG der Reide; Q_{10} 0,57 m³/s, aufwendiger Ausbau nötig	—
Trinkwasser	Leitung anliegend; Bauwerk Druckerhöhung notwendig	+
Schmutzwasser	Kanal bis Dessauer Straße notwendig	0
Gasversorgung	Vorhanden; HD 01	+
Elektroenergie	Ausbau 110 kV und Mittelspannung erforderlich	—
Kostentendenz	Ungünstig, Ausbau ELT + Oberflächenwasser	—
Fazit	Mäßige medientechn. Erschließungsbedingungen	0

Rahmenbedingungen Grundstück

Indikator	Beschreibung	Wertung
Besondere Schutzgüter	Potenziell erhebliche Auswirkungen auf: Fauna, Boden, Klima, Mensch	—
Eigentumsverhältnisse	Nur wenige große Flurstücke, ca. 42 ha städtisch, restliche Flächen Sonstige und Privat, Ausgleichsflächen erforderlich	+
Sonstiges	Große Grundstücke > 25 ha mögl.	+
Fazit	Mäßige Rahmenbedingungen	0

Zusammenfassung

- » Großflächiger Potenzialraum; Gute verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten; Mäßige medientechnische Erschließungsmöglichkeiten; Mäßige Rahmenbedingungen

Eignung

- » Besondere Eignung für großflächige Industrie und Logistik

Empfehlung

- » Übernahme in die Shortlist aufgrund der Lage und Größe

ICL Ingenieur Consult GmbH | Stadt Halle (Saale)

Beispiel Steckbrief Longlistfläche



Analyse - Stufe 1

Fl. nr.	Potenzialraum	Bruttofläche in ha	Nettofläche in ha	Kenngroße Potenzialraum	Verkehrliche Erschließung	Medientechn. Erschließung	Rahmen-Bedingungen
I	Halle-Trotha / Sennewitz	16,4	ca. 13	0	0	0	-
II	Halle-Trotha / Köthener Straße	22,9	ca. 17	0	0	0	-
III	Halle-Tornau	175,0	ca. 131	+	+	0	0
IV	Goldberg	127,2	ca. 95	+	+	0	-
V	Halle-Reideburg Ost	135,0	ca. 90	+	0	0	-
VI	Berliner Straße	19,7	ca. 14	0	+	0	0
VII	Kanenaer Weg	20,8	ca. 15	0	+	0	-
VIII	Fläche nördlich Heizkraftwerk Dieselstraße	11,9	ca. 8,9	-	0	0	-
IX	Halle-Ammendorf / Äußere Kasseler Straße	16,0	ca. 12	0	0	0	-
X	Halle-Ammendorf / Chemiestraße	6,0	ca. 4,5	-	0	-	-
XI	Halle-Radewell	9,8	ca. 7	-	-	0	-
XII	Gewerbegebiet Halle-Neustadt	11,5	ca. 8	0	+	0	-

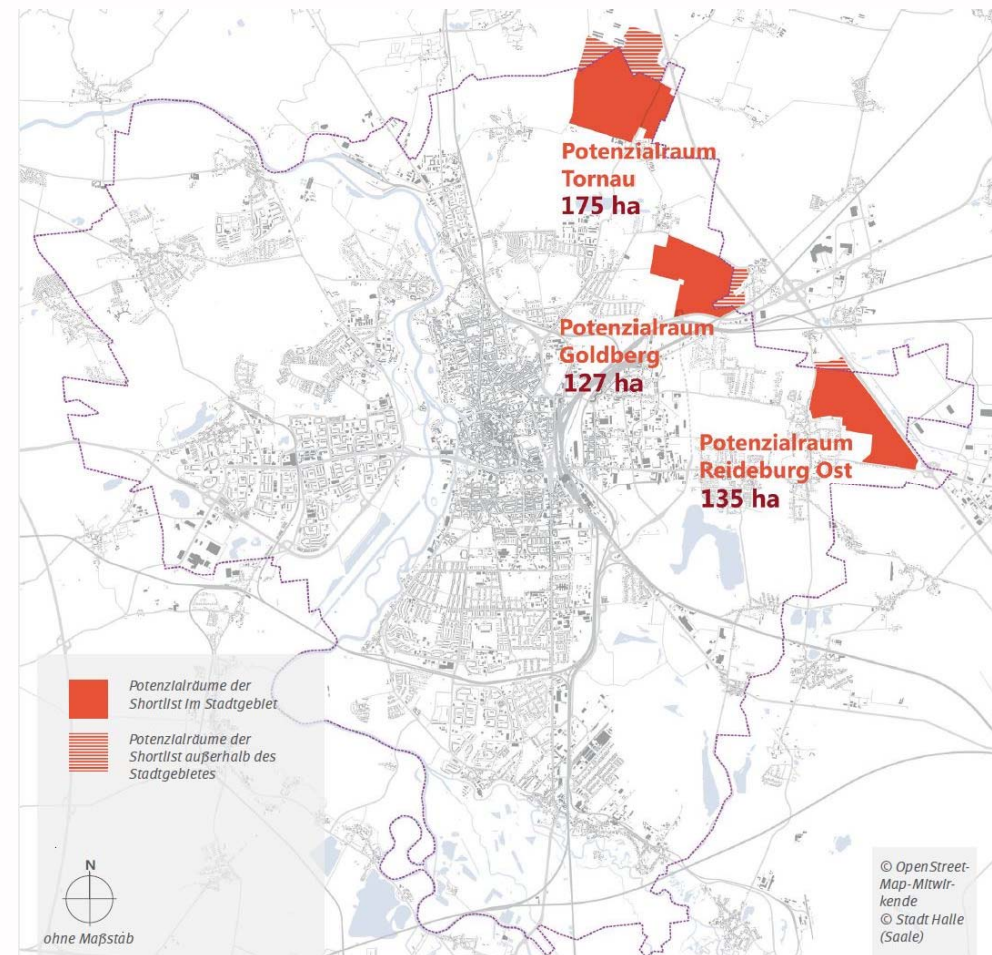


Analyse - Stufe 1 - Shortlist

Potenzialräume in der Übersicht

» Ausschlaggebend für die Wahl dieser Potenzialräume waren die Indikatoren im Hinblick auf Großflächigkeit und die direkte Autobahnnähe. Diese spielen bei den branchenspezifischen Anforderungen eine überdurchschnittlich große Rolle.

Potenzialraum	Halle-Tornau	Goldberg	Halle-Reideburg
Kriterien			
Bruttofläche in ha	175	127	135
Nettofläche in ha	ca. 135	ca. 95	ca. 90
Kenngröße Potenzialraum	+	+	+
Rahmenbedingungen	0	-	-
Verkehrliche Erschließung	+	+	0
Medientechn. Erschließung	0	0	0





Konzeption - Stufe 2 - Standort Tornau

Entfernungen und Eckdaten zum Standort:

- » Autobahn BAB 14: 1 km
- » Flughafen Leipzig/Halle: 25 km
- » Stadtzentrum Halle (Saale): 8 km
- » Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) weist im Potenzialraum Tornau überwiegend Flächen für die Landwirtschaft aus. Im nordöstlichen Teil des Standortes werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Außerdem wird der Potenzialraum von einer Richtfunktrasse durchzogen.
- » Zudem gibt es einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nummer 14 der Stadt Halle (Saale) mit dem Ziel, Planungsrecht für ein Gewerbegebiet zu schaffen. Das Verfahren wurde nicht weiter geführt.

Abb. 47 Blick von der Kirschallee in Richtung Nordwesten



Abb. 48 Blick von der L 141 in Richtung Nordwesten



Abb. 49 Luftbild und Abgrenzung des Potenzialraumes Halle Tornau





Konzeption - Stufe 2 - Standort Tornau

Planungskonzept und Flächenbilanz

Prämissen:

- » Reduzierung des Verbrauchs von landwirtschaftlicher Nutzfläche auf den tatsächlichen Bedarf an Industrieaufläche,
- » Kein weiterer Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen für den Ausgleich.

Art der Nutzung	Größe in ha
Baugebietsfläche GI	113,4
Bebaubare Fläche GI bei GRZ 0,8	90,7
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	22,7
Straßenverkehrsfläche	4,0
Fläche für Ver- und Entsorgung	7,9
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49,7
Vorschlag Geltungsbereich	175,0





Konzeption - Stufe 2 - Standort Tornau

Standort	Chancen	Risiken
Tornau (175 ha Gesamtfläche)	» Immissionsschutz nachfolgend voraussichtlich regelbar » bereits 42 ha in städtischem Besitz » keine Umverlegung von Medientrassen notwendig » gewerbliche Flächen teilweise im Flächennutzungsplan vorhanden » direkte Lage an der Autobahnanschlussstelle » große Grundstückszuschnitte möglich	» Ableitung des Niederschlagswassers aufwendig » Grundstücksverfügbarkeit und Aktivierung bisher unklar » Versorgung mit Elektroenergie an diesem Standort sehr kostenintensiv » Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden an diesem Standort sehr aufwendig » innerörtliche verkehrliche Anbindung ohne zusätzliche Aufnahmekapazitäten





Konzeption - Stufe 2 - Standort Goldberg

Entfernungen und Eckdaten zum Standort:

- » Autobahn BAB 14: 2 km
- » Flughafen Leipzig/Halle: 24 km
- » Stadtzentrum Halle (Saale): 6 km
- » Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) weist im Potenzialraum Goldberg überwiegend Flächen für die Landwirtschaft aus. Außerdem wird der Potenzialraum von einer Richtfunktrasse durchzogen und von einer Hochspannungsleitung gequert.
- » Im nordwestlichen Teil des Standortes befindet sich eine „Mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 27.07.1998 von der Genehmigung ausgenommene Fläche“. Diese Entscheidung ist bei weiterführenden Planungen unbedingt zu berücksichtigen.

Abb. 52 Blick vom Birkenweg in Richtung Goldberg



Abb. 53 Blick vom Birkenweg in Richtung Züberitzer Graben



Abb. 54 Luftbild und Abgrenzung des Potenzialraumes Goldberg



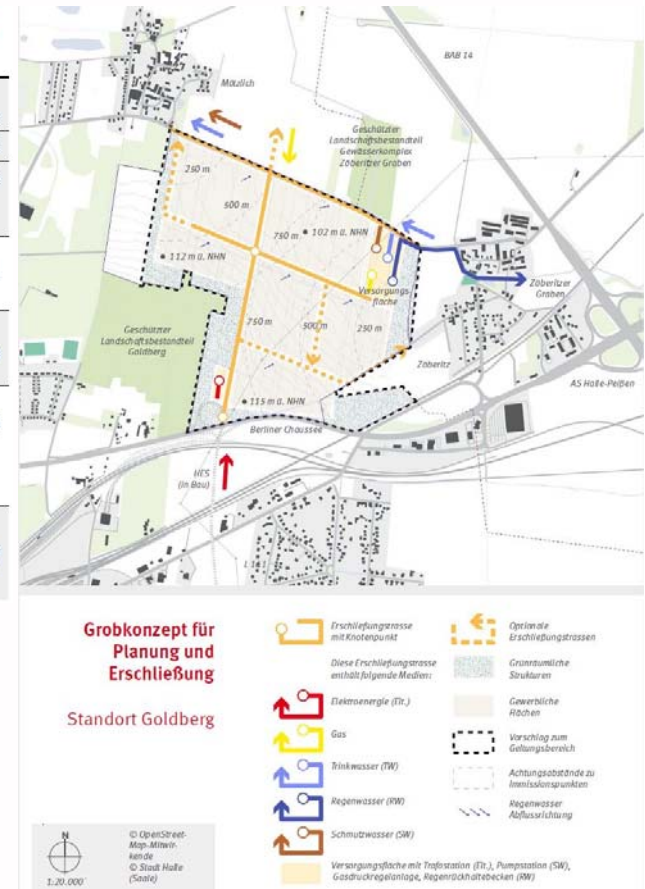


Konzeption - Stufe 2 - Standort Goldberg

Planungskonzept und Flächenbilanz Prämissen:

- » Die innere Erschließung ist abhängig von der verkehrspolitischen Entscheidung zur Nordspange beziehungsweise der 3. Saalequerung. Im Falle einer positiven Entscheidung für die Nordspange ist die Erschließung nicht direkt über die Straße möglich, sondern ein weiterer Knoten- ausbau als Gebietserschließung erforderlich.
- » Die den Potenzialraum tangierenden geschützten Landschaftsbestandteile beschränken nicht nur die Abgrenzung des Gebietes, sondern erfordern im Flächen- layout entsprechende Rücksicht.

Art der Nutzung	Größe in ha
Baugebietsfläche GI	70,3
Bebaubare Fläche GI bei GRZ 0,8	56,2
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	14,1
Straßenverkehrsfläche	5,1
Fläche für Ver- und Entsorgung	4,4
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36,8
Vorschlag Geltungsbereich	116,7





Konzeption - Stufe 2 - Standort Goldberg

Standort	Chancen	Risiken
Goldberg (116 ha Gesamtfläche)	» direkte Lage an der Autobahnanschlussstelle » große Grundstückszuschnitte möglich » Innerörtliche Anbindung an HES und B 100 ist leistungsfähig	» Ableitung des Niederschlagswassers aufwendig » Grundstücksverfügbarkeit und Aktivierung bisher unklar » unmittelbare Nähe zu geschützten Landschaftsteilen » Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden an diesem Standort sehr aufwendig » Immissionsschutz nur bedingt möglich - Kumulierung » zeitliche Entwicklungsprognose wegen Umverlegung der Medientrassen und Umbauarbeiten an der HES wird als ungünstig eingeschätzt

Abb. 52 Blick vom Birkenweg in Richtung Goldberg



Abb. 53 Blick vom Birkenweg in Richtung Züberitzer Graben



Abb. 54 Luftbild und Abgrenzung des Potenzialraumes Goldberg





Konzeption - Stufe 2 - Reideburg Ost

Entfernungen und Eckdaten zum Standort:

- » Autobahn BAB 14: 600 m
- » Flughafen Leipzig/Halle: 18 km
- » Stadtzentrum Halle (Saale): 8 km
- » Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) weist im Potenzialraum Reideburg Ost überwiegend Flächen für die Landwirtschaft aus. Außerdem wird der Potenzialraum von einer Richtfunktrasse, von Hochspannungsleitungen und von sonstigen Grünflächen durchzogen.
- » Diese Grünflächen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im südwestlichen Teil des Potenzialraumes werden Wohnbauflächen ausgewiesen, bei denen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- » Die Ortsumfahrung Reideburg ist zudem im Flächennutzungsplan im Süden des Potenzialraumes dargestellt.

Abb. 57 Blick von der Deltzcher Straße in Richtung Nord-Osten



Abb. 58 Blick von der Deltzcher Straße in Richtung Autobahn



Abb. 59 Luftbild und Abgrenzung des Potenzialraumes Reideburg Ost





Konzeption - Stufe 2 - Reideburg Ost

Planungskonzept und Flächenbilanz Prämissen:

- » Die nähere Betrachtung dieser Fläche ist folgerichtig und drängt sich aufgrund der vermuteten Synergien zum Star Park und seinem Erschließungssystem auf.
- » Eine Erschließung über die Schneeberger Straße bzw. die Wohngebiete in Reideburg schließt sich aus, eine Erschließung von innen führt zu sehr großen Grundstückstiefen und unwirtschaftlichen Erschließungsbedingungen
- » Es verlaufen mehrere Leitungen im Bereich (Erdgas, Strom, Wasser), was bei einer Umverlegung zu erheblichen zeitlichen Einbußen und zu weiteren Kosten führt.

Art der Nutzung	Größe in ha
Baugebietsfläche GI	66,5
Bebaubare Fläche GI bei GRZ 0,8	53,2
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	13,3
Straßenverkehrsfläche	3,7
Fläche für Ver- und Entsorgung	6,4
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29,5
Vorschlag Geltungsbereich	106,2





Konzeption - Stufe 2 - Reideburg Ost

Standort	Chancen	Risiken
Reideburg Ost (106 ha Gesamtfläche)	» direkte Lage an der Autobahnanschlussstelle » große Grundstückszuschnitte möglich » hoher Anteil der Medien kann gemeinsam mit dem Star Park genutzt werden	» Ableitung des Niederschlagswassers aufwendig » Grundstücksverfügbarkeit und Aktivierung bisher unklar » Immissionsschutz nur bedingt möglich - Kumulierung » Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden an diesem Standort sehr aufwendig » einhüftige Verkehrserschließung » Innerörtliche verkehrliche Anbindung ohne zusätzliche Aufnahmekapazitäten » zeitliche Entwicklungsprognose wegen Umverlegung der Medientrassen und Umbauarbeiten an der HES wird als ungünstig eingeschätzt

Abb. 57 Blick von der Deltzcher Straße in Richtung Nord-Osten



Abb. 58 Blick von der Deltzcher Straße in Richtung Autobahn



Abb. 59 Luftbild und Abgrenzung des Potenzialraumes Reideburg Ost





Konzeption - Stufe 2

Potenzialraum	Halle Tornau	Goldberg	Halle-Reideburg
Kriterien			
Rahmenbedingungen	0	-	-
Flächengröße/ große Grundstückszuschnitte möglich	+	+	+
Besondere Schutzgüter/ Auswirkungen auf Boden, Klima, Mensch	-	-	-
Eigentumsverhältnisse/ Städtischer Grundstücksanteil	+	-	-
Erfordernis Umverlegung querender Leitungen	0	-	-
Äußere verkehrliche Erschließung	+	+	0
Erschließungssituation	0	+	0
Lage zur Autobahn	+	+	+
<i>Kostentendenz Erschließungsaufwand</i>	+	0	0
Äußere medientechnische Erschließung	0	0	0
Oberflächenwasser	-	-	-
Trinkwasser	+	-	+
Schmutzwasser	0	0	+
Gas	+	+	0
Elektroenergie	-	-	0
<i>Kostentendenz Erschließungsaufwand</i>	0	0	0



Konzeption - Stufe 2

Standort	Geltungsbereich in ha	Gewerbe- und Industrieflächen (netto) in ha	Öffentliche Flächen in ha	Erschlie- ßungskosten (netto in €)*	Kosten pro m ² (netto ca. in €)
Tornau	175,0	113,4	61,6	52.471.278	29,98
Goldberg	116,7	70,3	46,4	19.763.935	22,84
Reide- burg Ost	106,2	66,5	39,7	16.701.155	23,36

* gemäß Abschätzung der Ver- und Entsorger

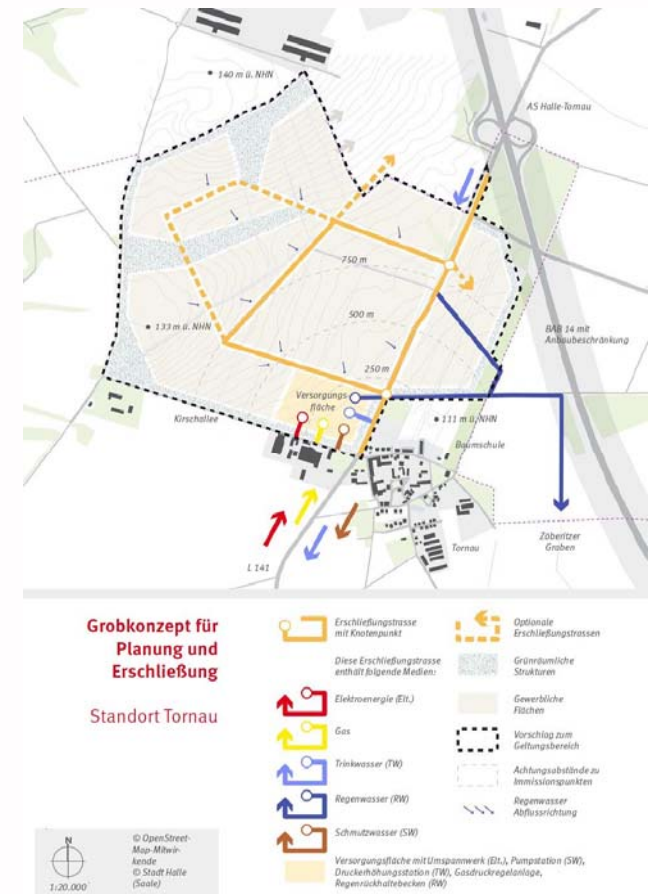


Empfehlung zur Standortentwicklung

Alle drei untersuchten Flächen der Shortlist sind für eine Standortentwicklung geeignet.

Aus heutiger Sicht sprechen folgende Argumente für eine Favorisierung der Entwicklung des Standortes Tornau, trotz des voraussichtlich finanziell größten Aufwandes:

- » Tornau hat mit 113 ha Baugebietsfläche die größte Fläche der drei Standorte (Verhältnis Aufwand und Nutzen),
- » die Eigentümerstruktur ist überschaubar, nicht zu kleinteilig, die Stadt hat selbst einen großen Eigentumsanteil,
- » es ist keine zeit- und kostenaufwendige Umverlegung von Medientrassen erforderlich,
- » Immissionskonflikte zur Wohnbebauung sind geringer und voraussichtlich regelbar, einziger Ort in unmittelbarer Nachbarschaft ist Tornau,
- » der Standort ist bereits anteilig im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.





Machbarkeitsuntersuchung Tornau

Der große Handlungsdruck aufgrund der Flächennachfrage und die stetige Verringerung der Flächenangebote im Star Park zwingen zum schnellen Handeln.

Es besteht die Notwendigkeit, den aus den genannten Gründen favorisierten Standort Halle-Tornau schnell zu entwickeln. Dazu sind vertiefende Untersuchungen des Standortes erforderlich.

Beschluss des Aufsichtsrates der Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft Halle-Saalkreis mbH (EVG) am 11.01.2017:

„Der Aufsichtsrat der Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft Halle-Saalkreis mbH stimmt der Beauftragung einer Machbarkeitsstudie „Gewerbegebietsentwicklung“ zum Standort Halle-Tornau zu. Die Zustimmung wird auf einen Betrag von 100 T€ beschränkt. Sollte die Summe der zu beauftragenden Leistungen diesen Betrag überschreiten, so ist der Aufsichtsrat umgehend zu informieren und eine neue Beschlusslage herbeizuführen.“



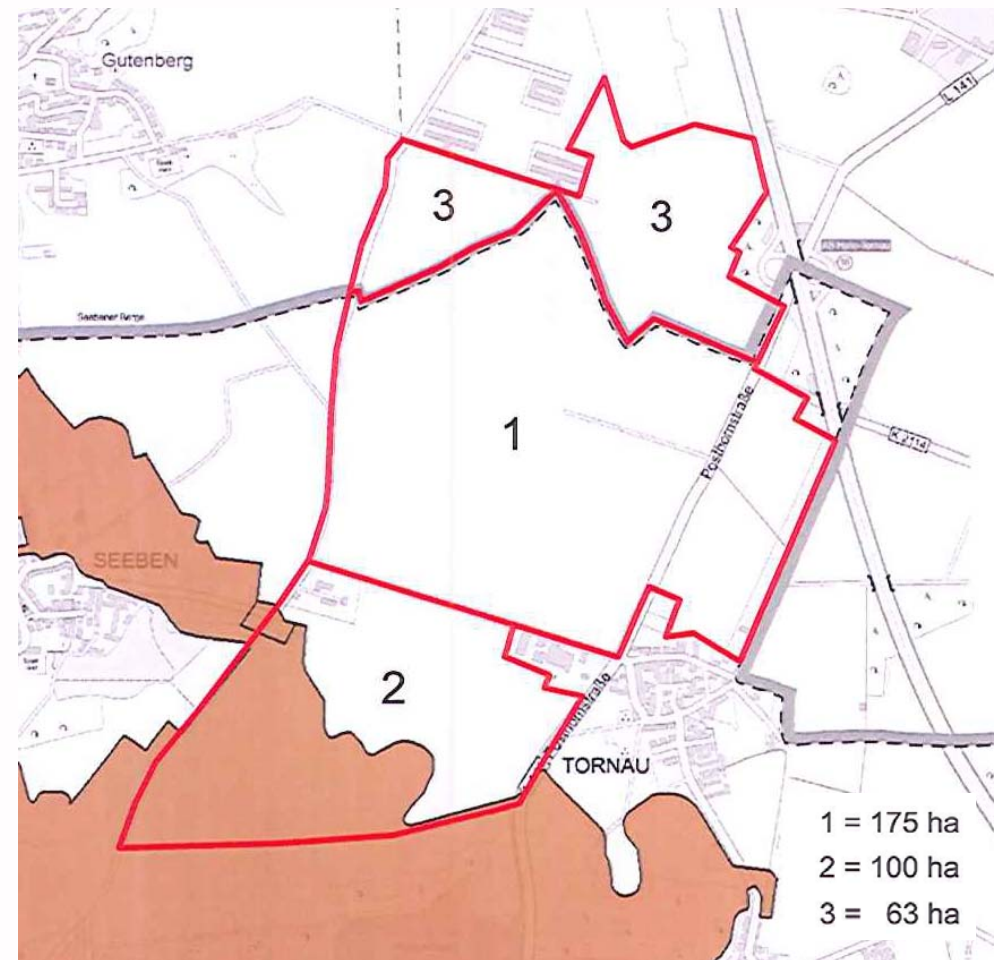
Machbarkeitsuntersuchung Tornau

Machbarkeitsuntersuchung für Halle - Tornau mit der Schwerpunktsetzung Logistik.

Inhalte u. a.

- » Städtebau und Erschließung
- » Konzeption,
- » Wirtschaftlichkeit,
- » Projektumsetzung, Projektorganisation.

Gegenüber der Machbarkeitsstudie (MBS) erweiterter Untersuchungsraum für die Machbarkeitsuntersuchung (MBU).

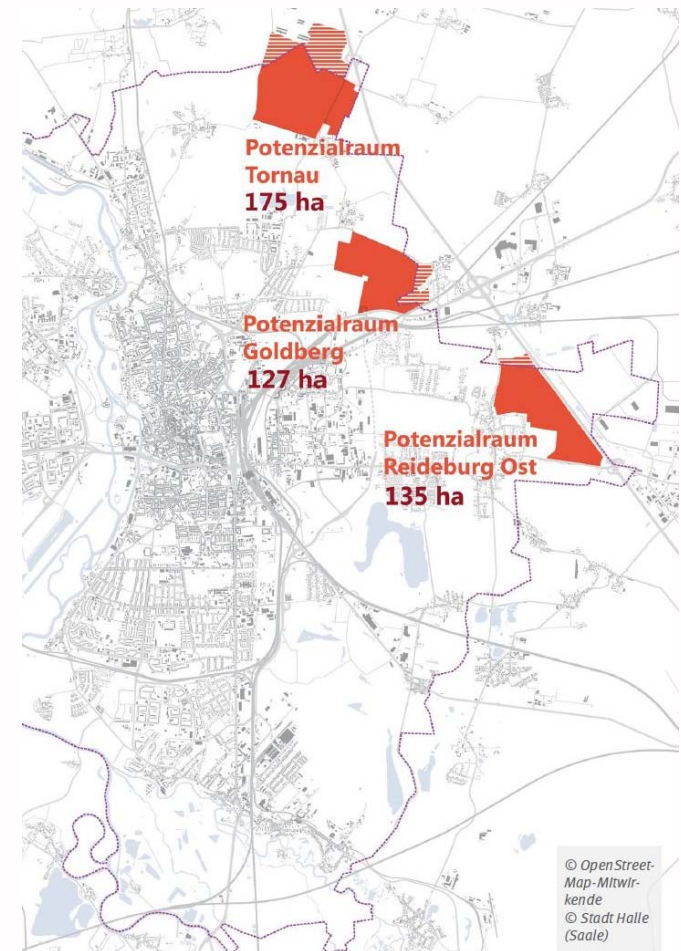




Handlungsempfehlungen

Projektschritte in Hinblick auf das Gesamtprojektziel:

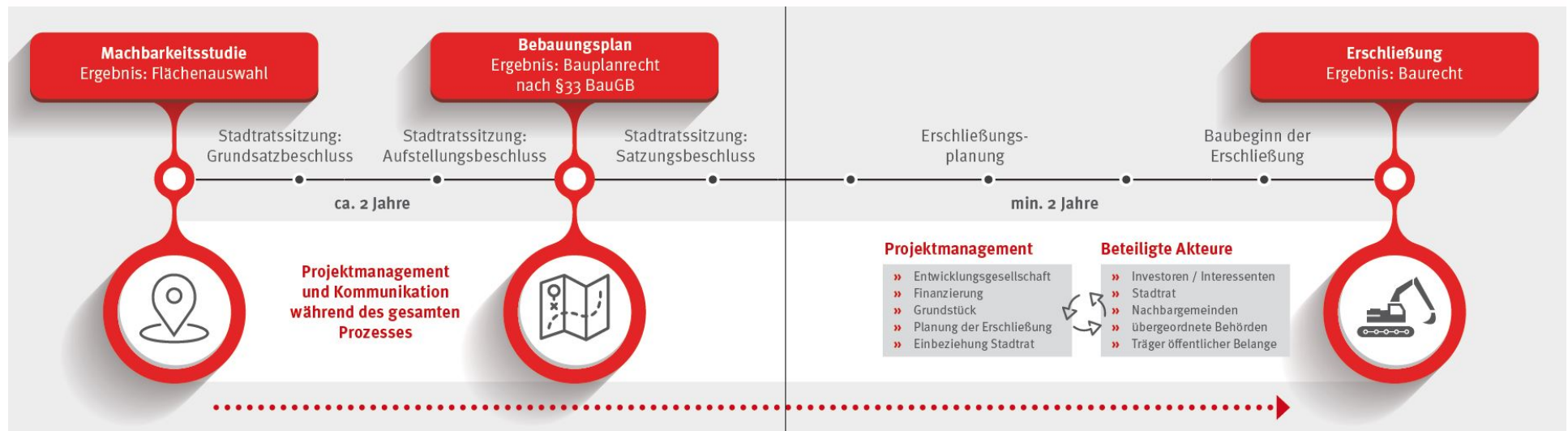
- » Information zur Machbarkeitsstudie im Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft und Beschäftigung und Stadtentwicklungsausschuss,
- » Abstimmung mit der Landes- und Regionalplanung | Integration in den Regionalplan als Voraussetzung für eine Förderung,
- » Sicherung der Finanzierung | Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchführen, Fördermitteleinsatz prüfen und Fördermittelgeber kontaktieren (WiMi, IB LSA),
- » Bestimmung Projektentwicklungsgesellschaft | Bestimmung der Projektmanagementaufgaben,
- » Grunderwerb der Flächen,
- » Flächensicherung für mögliche Ausgleichsflächen Ökopool, Flächensuche und Flächensicherung (Kauf, Verträge und Ähnliches),
- » Klärung der fachlichen Rahmenbedingungen | Beauftragung von Fachgutachten (Artenschutz, Archäologie, Baugrund und Ähnliches),
- » Bauleitplanung durchführen | Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplanverfahren
- » Marketingstrategie,.



Ausblick

Wichtige Projektschritte in Hinblick auf das Gesamtprojektziel:

- » Nachdem mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie die ersten Untersuchungen zum Flächenangebot abgeschlossen sind, können die weiteren Entwicklungsschritte für eine konkrete Gebietsentwicklung erfolgen.





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

