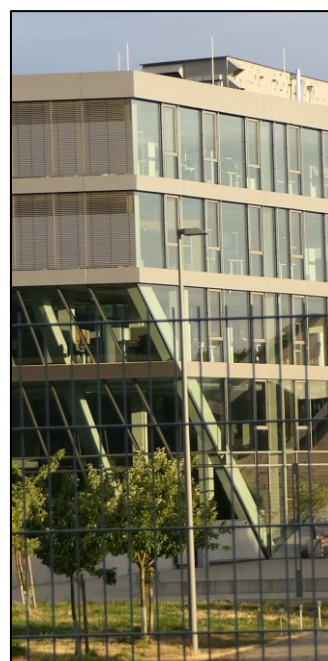


Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzept der Stadt Ludwigsburg



Im Auftrag der
Stadt Ludwigsburg
Stadtplanung
Wilhelmstraße 5
71638 Ludwigsburg

regioteam
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8
10715 Berlin
Fon +49 30 78959451
Fax +49 30 78959459
E-Mail: post@regioteam-berlin.de
<https://www.regioteam-berlin.de>

Bearbeitung:
Dipl.-Pol. Uwe Luipold
Dipl.-Ing. Christian Spath
Dipl.-Ing. Andrea Becker
Dipl.-Geogr. Simon Argus

Titelfotos: **regioteam**

Berlin, im Mai 2025

Sofern im Bericht die männliche Form verwendet ist, bezieht diese grundsätzlich die weibliche Form mit ein. Auf die Verwendung beider Geschlechtsformen wird lediglich mit Blick auf die bessere Lesbarkeit des Textes verzichtet.

Inhalt

0	Executive Summary	2
1	Einleitung	8
1.1	Aufgabenstellung	8
1.2	Leitfragen	8
1.3	Arbeitsprozess und Beteiligte	9
2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
2.1	Wirtschaftsstandort Ludwigsburg	10
2.2	Flächenrelevante Tendenzen und Megatrends	25
3	Planerische und konzeptionelle Rahmenbedingungen	28
3.1	Landes- und Regionalplanung	28
3.2	Flächennutzungsplanung	30
3.3	Bebauungsplanung	31
3.4	Stadtentwicklungskonzept	33
3.4.1	Inhalte	33
3.4.2	Statusbericht 2022	34
3.4.3	Räumliches Entwicklungskonzept	34
3.4.4	Stadtteilentwicklungsplanung	35
3.5	Sonstige Planungen und Konzepte	35
4	SWOT	45
5	Gewerbeflächenanalyse	48
5.1	Bestandsflächen	48
5.1.1	Methode	48
5.1.2	Struktur der Gewerbeflächen	52
5.1.3	Flächennutzung	55
5.1.4	Ungenutzte Flächen im Bestand	62
5.2	Gewerbeflächenpotenziale	64
5.2.1	Flächenpotenziale im Bestand	64
5.2.2	Verdichtungspotenzial auf gering genutzten Flächen	68
5.2.3	Potenziale der öffentlichen Hand	75
5.2.4	Gesamteinschätzung zum Flächenpotenzial	77
6	Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035	80
6.1	Prognosemodelle	82
6.1.1	Extrapolation des Flächenverbrauchs 2002-2023	82
6.1.2	Anfragen bei der Wirtschaftsförderung	84
6.1.3	Tendenzen des Flächenbedarfs nach Nachfragertypen	85
6.1.4	Perspektiven der Bedarfsentwicklung	89

6.2	Gegenüberstellung von Gewerbeflächenbedarf und Flächenpotenzialen	91
7	Strategische Leitlinien	95
8	Handlungskonzept und Empfehlungen	98
8.1	Handlungsfeld Flächenvorsorge und Flächenaktivierung	98
8.1.1	Flächensicherung	98
8.1.2	Aktivierung von inneren Flächenreserven	101
8.1.3	Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse	104
8.1.4	Liegenschaftspolitik	106
8.2	Handlungsfeld Standortentwicklung	109
8.2.1	Qualifizierung und Profilierung	109
8.2.2	Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum	113
8.2.3	Infrastruktur	114
8.3	Handlungsfeld Umwelt- und Klimagerechtigkeit	117
8.3.1	Gebietsinterne Grünflächen und Grünverbindungen	117
8.3.2	Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen auf Betriebsgrundstücken	118
8.3.3	Nachhaltiges Wassermanagement	120
8.3.4	Durchführung ergänzender stadtklimatischer Anpassungs- und Ausgleichsmaßnahmen	121
8.3.5	Nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung	123
8.4	Handlungsfeld Kommunikation und Monitoring	124
8.4.1	Kommunikation und Vernetzung	125
8.4.2	Monitoring	126
8.5	Steckbriefe für gewerbliche Schwerpunktbereiche	128
8.6	Konzept	131
8.6.1	Ansatz	131
8.6.2	Gebietstypen und Nutzungseignung	131
8.6.3	Entwicklungsleitbild	135
8.6.4	Handlungsfelder und Maßnahmenbereiche	135
8.6.5	Entwicklungsstrategie	136
9	Anhang	138
9.1	Verzeichnis der Tabellen	138
9.2	Verzeichnis der Abbildungen	139
9.3	Teilraumkarten: Nutzungsstruktur	140
9.4	Steckbriefe für ausgewählte Gewerbestandorte	146
9.5	Großformatige Kartenblätter	147
9.6	Verzeichnis der externen Gesprächspartner (Auswahl)	148
9.7	Ergänzungen zur Methodik	149
9.7.1	Flächennutzungskategorien	149
9.7.2	Bestimmung und Analyse des Flächenpotenzials	150

Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzept der Stadt Ludwigsburg

Executive Summary | Stand 12. Mai 2025



Im Auftrag der Stadt



LUDWIGSBURG

0 Executive Summary

Die Stadt Ludwigsburg steht im Bereich der Gewerbeflächenvorsorge derzeit großen Herausforderungen gegenüber. Es wird immer schwieriger, für die kontinuierliche Nachfrage nach Gewerbeflächen ein adäquates Angebot bereitzustellen. Dies führt zu wachsenden Nutzungskonkurrenzen und erhöhtem Schutzbedarf produzierend-gewerblicher Standorte. Gleichzeitig bringen die sich überlagernden Krisen und teilweise disruptiven Entwicklungen innerhalb der Wirtschaft veränderte Flächenanforderungen mit sich. Ein Ergebnis dieser Prozesse sind größere, ehemals durch Produktions- oder Dienstleistungsunternehmen genutzte Bestandsareale mit Neuordnungs- und Transformationspotenzial.

Vor diesem Hintergrund steckt das vorliegende Konzept den Rahmen für die zukünftige Entwicklung von Nachfrage und Angebot an Gewerbeflächen in der Stadt Ludwigsburg ab. Es leistet einen Beitrag zur Entwicklung der Gewerbeflächenkulisse mit dem Ziel, den bereits ansässigen, aber auch den ansiedlungsinteressierten Unternehmen beste Standortrahmenbedingungen zu bieten und Ludwigsburg als attraktiven, modernen und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln.

Rahmenbedingungen

Das Konzept stützt sich auf eine umfassende Bestandsaufnahme der Ludwigsburger Gewerbeflächen, eine Analyse der wirtschaftlichen und planerischen Rahmenbedingungen sowie auf intensive Gespräche mit Unternehmen und Experten und wurde in enger Abstimmung mit der Ludwigsburger Verwaltung erarbeitet.

Als attraktiver und zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort profitiert Ludwigsburg von seiner Lage innerhalb einer der wachstumsstärksten und innovativsten deutschen Metropolregionen. Die Stadt verfügt sowohl als Wohn- wie auch als Arbeitsort über große Attraktivität, einen hohen Bekanntheitsgrad und ein ausgesprochen positives Image. Die globalen und nationalen wirtschaftlichen Herausforderungen wie geopolitische Krisen, unsichere Lieferketten und Kostensteigerungen führen jedoch auch in der Ludwigsburger Wirtschaft zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung, die durch den Fachkräftemangel und fehlenden bezahlbaren Wohnraum noch verschärft wird. Die Stadt zeigt sich in diesem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld dennoch als robuster Wirtschaftsstandort mit stabiler Beschäftigung und anhaltenden Unternehmensansiedlungen. Die Resilienz der lokalen Wirtschaft wird durch seine Diversifizierung mit einigen großen sowie zahlreichen klein- und mittelständischen Unternehmen erhöht. Prägend sind Unternehmen aus dem Verarbeitenden Gewerbe mit Schwerpunkt im Maschinenbau, den freiberuflichen sowie Finanzdienstleistungen, der Kreativwirtschaft sowie zunehmend auch aus der Start-up-Szene. Die Stadt bietet für dieses Spektrum Gewerbestandorte mit unterschiedlichsten Talenten.

Planerische Orientierung für die künftige Gewerbeflächenentwicklung bietet neben den Vorgaben der Bauleitplanung vor allem die bereits beschlossene „*Räumliche Perspektive Ludwigsburg*“ mit einschlägigen Entwicklungszielen auch für den gewerblichen Bereich. Hinzu kommen gesamtstädtische fachliche Konzepte z. B. zu den Themen Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Hochhausstandorte, Mobilität und in Einzelfällen konkrete Standortkonzepte.

Die Gewerbegebiete der Stadt sind ausreichend planungsrechtlich gesichert. Festgesetzt sind überwiegend GE und GEe-Gebiete, dagegen gibt es nur wenige Standorte für störintensive (Industrie-)Betriebe (GI). Zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten hat sich die Aufstellung „einfacher“ thematischer Bebauungspläne u. a. zur Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten bewährt. Betrachtet man die bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaße bestehen vielerorts noch Nachverdichtungspotenziale.

Bestandsanalyse

Die Untersuchungskulisse des Konzepts mit ihren insgesamt 339,6 ha Fläche setzt sich zusammen aus 316,7 ha Bestandsflächen, die neben den gewerblichen Bauflächen des FNP auch ausgewählte Sonderbauflächen sowie Streulagen umfassen und von denen etwas mehr als drei Viertel (77 %) durch Gewerbe belegt sind. Die bedeutendsten Nutzer sind die Bereiche Logistik / Großhandel (60,6 ha), das Verarbeitende Gewerbe (57,0 ha) gefolgt von den Dienstleistungen (53,1 ha) sowie dem Einzelhandels- bzw. Gastrobereich (34 ha). Der größte Teil der gewerblichen Nutzungen befindet sich in den Gewerbegebieten mit einer Fläche von insgesamt 284,3 ha. Rund 37,8 ha sind derzeit nicht-gewerblich genutzt, Flächen im Umfang von 5,1 ha werden gegenwärtig bebaut. Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Aktivierbarkeit (Infrastruktur, Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse usw.) und Verfügbarkeit (zeitliche Einschränkung, Bindung usw.) der Flächen ergibt sich ein derzeit verfügbares und aktivierbares Flächenpotenzial in einer Größe von 15,4 ha, das neuen Nutzern zur Verfügung steht.

Die Bedeutung innerer Flächenpotenziale nimmt mit knapper werdendem Flächenangebot zu. Insgesamt konnte im Stadtgebiet auf Grundlage einer Grob-analyse ein Verdichtungspotenzial von 17,5 ha identifiziert werden. Dies sind vor allem Flächen, die derzeit augenscheinlich gering bzw. der Lagegunst nicht angemessen genutzt werden, also beispielsweise als ebenerdige Parkplatzfläche, Freilager o. ä. Dieses Flächenpotenzial könnte zumindest theoretisch durch Maßnahmen wie flächensparende Bauweise, Errichtung von Parkpaletten o. ä. aktiviert werden. In der Praxis stehen einer tatsächlichen Nutzung der Flächen jedoch zahlreiche limitierende Faktoren wie Eigentumsverhältnisse, verfestigte Nutzungen oder die fehlende Investitionsbereitschaft der Eigentümer entgegen.

Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs

Der zukünftige Flächenbedarf der Wirtschaft ist eine der zentralen Faktoren für eine zielorientierte Gewerbeflächenplanung. Eine Analyse der Flächenverbräuche der letzten 25 Jahre ergibt einen durchschnittlichen Flächenverbrauch von rund 1,2 Hektar pro Jahr. Eine differenzierte Betrachtung nach den Neunutzern zeigt, dass mehr als vier Fünftel der neu in Anspruch genommenen Flächen von Branchen belegt wurden, die typischerweise auf Gewerbeflächen angewiesen sind. Die Ergebnisse der Gespräche weisen auf einen kontinuierlichen, aktuell eher verhaltenen zusätzlichen Flächenbedarf der in Ludwigsburg ansässigen, größeren produzierend-gewerblichen Unternehmen hin. Unter Einbeziehung von allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Tendenzen, Megatrends, technologischen Entwicklungen z. B. in der Automobilwirtschaft sowie von Befragungen wurden flächenrelevante Effekte abgeschätzt. Ein konkreter Flächenbedarf von flächenintensiven Unternehmen der Bauwirtschaft oder der Logistik ist zwar erkennbar, wird allerdings aufgrund fehlender Flächenangebote nicht wirksam werden können. Aktuelle Entwicklungen im Energiebereich (Speichertechnologien, Blockheizkraftwerke) dürften Flächenbedarfe nach sich ziehen. Von kleinteiligen gewerbegebietsaffinen Unternehmen wie Handwerksbetrieben und spezifischen Dienstleistern der örtlichen Versorgung, kleineren produzierend-gewerblichen Unternehmen, Kreativwirtschaftsproduzenten und Baubetrieben ist eine kontinuierliche Nachfrage auf niedrigem Niveau zu erwarten. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der wirksam werdende Bedarf insgesamt zurückgehen wird, sodass der Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 im Nachfragesegment jener Betriebe, die auf einen „klassischen“ Gewerbegebietsstandort angewiesen sind oder einen solchen bevorzugen, auf insgesamt etwa 8 - 10 ha geschätzt wird. Dabei setzt der obere Wert voraus, dass es gelingt, in entsprechendem Umfang kommunale Flächen bereitzustellen.

Unter Berücksichtigung der Sicherung einer notwendigen Flächenreserve in der Größenordnung von 3 – 5 ha dürfte das aktuell verfügbare Flächenpotenzial in etwa zehn Jahren erschöpft sein. Dabei sind jedoch weitere Einschränkungen zu berücksichtigen: So sind mit Ausnahme der Standorte Hintere Halden und Waldäcker III (Baufelder 1 und 4) kaum größer skalierte Flächen vorhanden, auch kleinere Kaufflächen in kommunaler Hand fehlen überwiegend. Für einige Nachfragesegmente etwa aus dem Bereich der Logistik oder von extensiven versorgungsähnlichen Nutzern aus dem Bereich Gala-Bau, Gerüstbau o. ä. stehen keine Flächen zur Verfügung.

Strategische Leitlinien

Aus den Ergebnissen der Analysen der ersten Arbeitsschritte werden Ziele und Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung abgeleitet und dann in ein umsetzungsorientiertes *Handlungskonzept* überführt. Die Basis bilden die acht Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Ludwigsburg:

1. *Wirtschaftsstandort Ludwigsburg weiter entwickeln¹*
2. *Die produzierend-gewerbliche Basis schützen*
3. *Gewerbeflächenentwicklung als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung verstehen*
4. *Potenziale der Innenentwicklung mit Priorität aktivieren*
5. *Ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot sichern*
6. *Lokale Potenziale stärken*
7. *Aktuelle Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung aktiv angehen*
8. *Planungssicherheit und Transparenz durch Kommunikation und Information herstellen*

Ausgehend von diesen Leitlinien werden standortübergreifende Handlungsempfehlungen in *vier Handlungsfeldern und acht Maßnahmenbereichen* für die städtebauliche Planung, die standortbezogene Förderung der Wirtschaft und zu möglichen Aufgaben von Akteuren in Verwaltung und Politik formuliert.

Ludwigsburger Standorttypen

Die zunächst gebietsübergreifend benannten Leitlinien, Ziele und Handlungsempfehlungen werden zu einem umsetzungsorientierten Entwicklungskonzept zusammengeführt, dessen Elemente innerhalb der Untersuchungskulisse räumlich verortet werden. Dabei werden den einzelnen Gewerbestandorten anhand von *Standorttypen* konkrete *Entwicklungsleitbilder* und vorrangig zu berücksichtigende *Maßnahmenbereiche* zugeordnet. Auf der Basis von charakterisierenden Merkmalen wurden fünf verschiedene Standorttypen identifiziert:

- Die *Klassischen Gewerbestandorte* charakterisiert häufig ein Besatz aus produzierend gewerblichen Betrieben, kleinteiligen Flächenzuschnitten und einem lokalen Bezug (u.a. in den Gewerbegebieten Teinacher Straße, Karlsruher Allee, Steinbeisstraße, Neckarweihingen Au, Oßweil und Poppenweiler).
- Dem Standorttyp *Historischer Gewerbestandort in Transformation* werden die Gewerbegebiete Süd und Groenerstraße zugeordnet, die große Potenziale für einen Transformationsprozess hin zu einem gemischten Zukunftsstandort aufweisen (technologieorientierte Gewerbenutzungen, Forschung und Entwicklung, Dienstleistung, Kultur- und Kreativwirtschaft).
- Die *neuen Gewerbestandorte in Randlage* Waldäcker und Hintere Halden sind erst in der jüngeren Vergangenheit entstanden und verfügen über einen Lagevorteil durch ihre Autobahnnähe. Dort überwiegen eher größere Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, der Logistik und des Großhandels.
- Die Gewerbegebiete Ludwigsburg Nord und Neckarweihingen (Ost) werden als *Verkehrsaffine Gewerbestandorte mit Sonderprofil* eingestuft. Während das Gewerbegebiet Nord – begünstigt durch den nahen Autobahnanschluss – durch großflächigen Einzelhandel und Logistiknutzungen geprägt wird,

¹ Die Ziffer 1 der strategischen Leitlinien wurde im Rahmen der Beschlussfassung am 30.04.2025 ersetzt: „Wirtschaftsstandort Ludwigsburg weiterentwickeln, zukunftsfähige Transformation voranbringen, Arbeitsplätze erhalten und neu schaffen, kluge Gewerbeansiedlungspolitik betreiben und Klima- und Energiethemen auch als Chance für die Wirtschaft verstehen“.

haben sich in Neckarweihingen Anlände durch die unmittelbare Lage am Neckar (mit Verlademöglichkeit) wasserstraßenaffine Betriebe aus dem Bereich der Ver- und Entsorgung angesiedelt.

- Entlang der Bahntrasse und damit in innerstädtischer, integrierter Lage befinden sich verschiedene *Urbane Gewerbestandorte*, an denen eine Nutzungsmischung – z. B. aus Arbeiten und Wohnen – ermöglicht werden soll. Die durch Betriebsaufgaben und -verlagerungen freigewordenen Flächen in den Bereichen Martin-Luther Straße / Uhlandstraße, Franck- und Kepler-Areal und ehem. Wüstenrot-Areal sind vorrangig für emissionsarmes und damit wohnverträgliches Gewerbe wie Bürodienstleistungen, Betriebe der Kreativwirtschaft und Urbane Produktion geeignet und besonders attraktiv für die Innovations- und Gründerszene. Beim westlichen Teil der Anlände in Neckarweihingen soll geprüft werden, ob ein urbaner Gewerbestandort unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes entwickelt werden kann.

Empfehlungen

Die folgenden Empfehlungen basieren auf der Standortanalyse und sind überwiegend standortkonkret den einzelnen Flächen zugeordnet (s. anliegende Steckbriefe).

Flächenvorsorge und Flächenaktivierung sind durch ein aktives politisches Bekenntnis zur gewerblichen (Weiter-)Nutzung, durch die Vermeidung von Nutzungskonflikten (vor allem mit Wohnen) sowie den Schutz ansässiger Betriebe vor Verdrängung sicherzustellen. Um zusätzliche Flächen verfügbar zu machen, liegt ein besonderer Fokus auf der Aktivierung von Flächenreserven durch Revitalisierung sowie Verdichtungsmaßnahmen im Bestand (z. B. Neuorganisation des ruhenden Verkehrs, gestapeltes Gewerbe). Hier können neben einer aktiven Ansprache und Beratung der Eigentümer flankierende Maßnahmen der Liegenschaftspolitik ansetzen (Neuordnung der Grundstückszuschnitte, gezielte Flächenankäufe, Gewerbeflächenmanagement). Trotz des Primats der Innenentwicklung ist auch eine punktuelle *Erweiterung* der Gewerbeflächenkulisse erforderlich, um Flächen für Neuansiedlungen (auch flächenextensiver Betriebe) vorzuhalten. Neben den bereits in der Entwicklung und Vermarktung befindlichen zusätzlichen Flächenangeboten im Bereich Waldäcker und Hintere Halden sind hierbei die Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Oßweil zügig voranzutreiben. Im Sinne einer langfristigen Flächenvorsorge sollten auch wegen der in diesem Raum durch die Autobahnnähe besonders günstigen Verkehrsanbindung Möglichkeiten für die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete mit den westlich angrenzenden Nachbargemeinden geprüft werden.

Die *Standortentwicklung* wird durch Maßnahmen aus dem Bereich Qualifizierung / Profilierung begleitet. Dieser umfasst Instrumente wie Entwicklungskonzepte, Standortbegleitung (z. B. Regionalmanagement), die Entwicklung von Standortnetzwerken oder lokale Veranstaltungen, die gezielte Vergabe städtischer

Flächen sowie den auf dieses Profil orientierten Einsatz öffentlicher Mittel. Die Maßnahmen zielen dabei auch auf die Schaffung von Standortidentitäten und die Herausarbeitung von Standortqualitäten.

Maßnahmen zur Verbesserung der *Infrastruktur* sind auf die Sicherung adäquater Rahmenbedingungen in den Bereichen verkehrliche Erschließung (Anbindung an das Nah- und Fernverkehrsstraßennetz, den ÖPNV und das Radverkehrsnetz), Medien-Ausstattung (vor allem Breitbandanschluss) und eine kostengünstige und gleichzeitig möglichst nachhaltige Energieversorgung ausgerichtet. Eine besondere Bedeutung kommt dem Ausbau der Markgröninger Bahnstrecke zu.

Ein attraktives *Arbeitsumfeld*, d. h. die Ausstattung mit Versorgungsangeboten, Möglichkeiten der Kinderbetreuung, eine ansprechende Situation im öffentlichen Raum sowie ein ausreichendes Wohnungsangebot in den gesuchten Segmenten gewinnen als weiche Standortfaktoren im Wettbewerb um Fachkräfte weiter an Bedeutung. Vor allem in älteren Gewerbegebieten sind deshalb stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen und die Schaffung von Aufenthaltsorten und Grünflächen prioritär.

Generell ist die weitere Entwicklung der Gewerbeflächen dem Prinzip der *Umwelt- und Klimagerechtigkeit* verpflichtet. Ein zentraler Aspekt ist dabei das flächenschonende Bauen im Sinne der Innenentwicklung und eine Verringerung des Versiegelungsgrades auch durch die Schaffung von gebietsinternen Grünflächen und Grünverbindungen. Flankierend sind Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen auf den Betriebsgrundstücken durchzuführen, ein effizientes Wassermanagement im Sinne des „Schwammstadtprinzips“ und eine nachhaltige Wärme- / Kälteversorgung anzustreben. Vor allem neue bauliche Inanspruchnahmen sind an stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen zu koppeln.

Kommunikation und Monitoring setzen auf der Ebene des Gesamtstandortes an und zielen einerseits auf eine Stärkung der lokalen Strukturen durch Vernetzung sowie deren strukturelle Einbeziehung und eine lösungsorientierte Kommunikation. Durch regelmäßiges Flächenmonitoring wird die Transparenz erhöht und durch die Fortschreibung von Angebot und Bedarf die Zielgenauigkeit verbessert.

Auf der Basis der spezifischen Herausforderungen und Maßnahmen auf der Ebene der Einzelstandorte, die auch in *18 Gebietssteckbriefen* mit größerer Detailschärfe betrachtet werden, ergibt sich eine *gesamtstädtische Entwicklungsstrategie* der gewerblichen Entwicklung Ludwigsburgs.

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Ludwigsburg steht – wie auch andere deutsche Städte – im Bereich der Gewerbeflächenvorsorge derzeit großen Herausforderungen gegenüber: Die Wirtschaft der Stadt entwickelte sich in Vergangenheit dynamisch. Damit verbunden war und ist eine kontinuierliche Nachfrage nach Gewerbeflächen, die im Kontext der Flächenansprüche anderer Nutzungen immer schwieriger zu befriedigen ist. Diese dynamische Entwicklung wird sich – wenn auch unter veränderten Vorzeichen – fortsetzen. Zu der weiterhin akuten Konkurrenz zwischen Wohn-, Gewerbe-, Freiraum- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie den Verdrängungsprozessen sind neue Entwicklungen hinzugekommen, die Herausforderungen für die Gewerbeflächenplanung mit sich bringen. Dazu gehören nicht zuletzt die nach wie vor spürbaren Konsequenzen von Pandemie und Ukrainekrieg, von Dekarbonisierung und Arbeits- bzw. Fachkräftemangel, aber auch die explodierenden Flächenpreise. Diese Entwicklungen führen zu einer Schwächung des Industriestandorts Deutschland, die auch an Ludwigsburg nicht spurlos vorübergegangen ist. Dies trifft insbesondere den produzierend-gewerblichen Bereich. Aber auch der Büroflächenmarkt ist von den Entwicklungen betroffen, hier brachte der Trend zum Homeoffice neue Herausforderungen mit sich.

Als Konsequenz von globalen Entwicklungstendenzen und strukturellen Veränderungen in der regionalen Wirtschaft verändern sich auch die Anforderungen der Unternehmen an die Standorte. Eine gute Infrastruktur bleibt zwar von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig werden jedoch einzelne Standortfaktoren wie beispielsweise die Breitbandanbindung, Wohnortnähe, Umfeld oder soziale Infrastruktur wichtiger, während andere – z. B. der Schienenanschluss – heute weniger essenziell sind als in der Vergangenheit. Die Aufgabe der Qualifizierung der Standorte wird damit größer, gleichzeitig nimmt der Handlungsdruck für die öffentlichen Akteure zu.

Das vorliegende Konzept steckt den Rahmen für die zukünftige Entwicklung von Nachfrage und Angebot an Gewerbeflächen in der Stadt Ludwigsburg ab. Es leistet einen Beitrag zur Entwicklung der Gewerbeflächenkulisse mit dem Ziel, den bereits ansässigen, aber auch den ansiedlungsinteressierten Unternehmen beste Standortrahmenbedingungen zu bieten.

1.2 Leitfragen

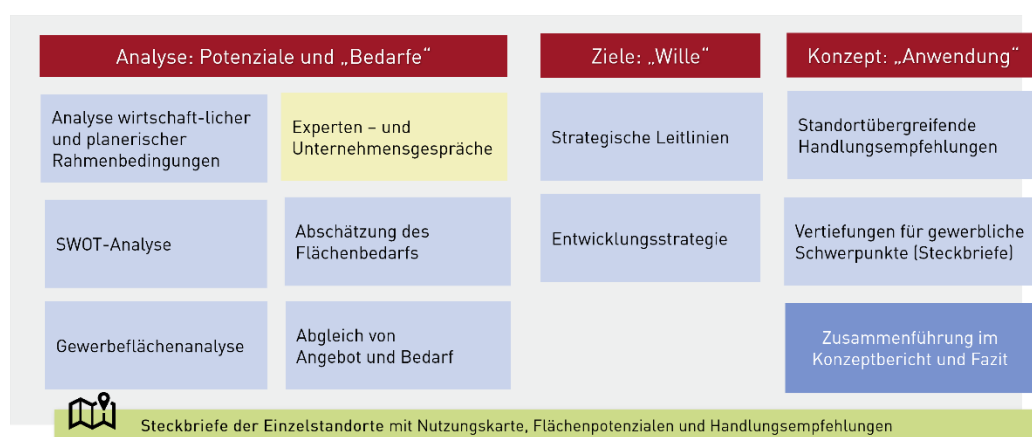
Die Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzeptes steht unter dem übergeordneten Ziel der Weiterentwicklung Ludwigsburgs als attraktiver, moderner und leistungsfähiger Wirtschaftsstandort. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die folgenden Fragestellungen bedeutsam:

- Welche wirtschaftliche Entwicklung wird die Zukunft der Stadt Ludwigsburg kennzeichnen?
- Welche Position hat der Gewerbestandort Ludwigsburg zukünftig in der Wirtschaftsregion Stuttgart?
- Welcher Bedarf nach Gewerbeflächen mit welchen Eigenschaften ist mittel- bis langfristig abzudecken?
- Bei welchen Standorttypen sind Flächenengpässe zu erwarten?
- Wie ist mit Konkurrenzen durch andere Nutzungsarten umzugehen?
- Welche Ausgangsbedingungen, Potentiale und Entwicklungshemmnisse haben die gewerblich geprägten Standorte in der Stadt?
- Wie können bestehende Gewerbeflächen bedarfsgerecht qualifiziert werden?
- Welche Flächenpotenziale durch Verdichtung, Stapelung oder Revitalisierung sind an welchen Standorten vorhanden?

1.3 Arbeitsprozess und Beteiligte

Das Projekt wurde in Abstimmung mit verschiedenen Fachbereichen der Stadt Ludwigsburg unter Federführung von Wirtschaftsförderung und Amt für Stadtplanung und Geoinformation erarbeitet. Die einzelnen Bestandteile des Konzepts basieren auf der Aufgabenstellung des Auftraggebers sowie der im Angebot konkretisierten Projektskizze des Auftragnehmers. Die Arbeitsschritte wurden in regelmäßigen Videokonferenzen, einzelnen Besprechungen vor Ort sowie telefonisch bzw. per E-Mail intensiv abgestimmt. An den Videokonferenzen nahmen jeweils mehrere Mitarbeitende des Stadtplanungsamtes, der Wirtschaftsförderung sowie Projektleiter und Projektbearbeitende des Auftragnehmers teil.

Abbildung 1: Projektablauf Gewerbeflächenkonzept Ludwigsburg



Zu einzelnen Themenbereichen wurden Expertengespräche mit Vertretern verschiedener Verbände und Institutionen sowie von ausgewählten Unternehmen geführt. Die Gespräche wurden auf Entscheidungsebene überwiegend als leitfadengestützte Intensivinterviews per Video, teils auch persönlich vor Ort geführt.

2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 Wirtschaftsstandort Ludwigsburg

Der Wirtschaftsstandort Ludwigsburg liegt in einer der wirtschaftsstärksten Regionen in Deutschland. Als Teil der Metropolregion Stuttgart bietet die Stadt den ansässigen sowie den ansiedlungsinteressierten Unternehmen mit den regionalen Verflechtungen und einem gut ausgebildeten Arbeitskräftepotenzial gute Standortbedingungen. Die aktive Wirtschaftsförderung der Stadt Ludwigsburg, Synergiepotenziale und eine gute Vernetzung der Unternehmen untereinander stärken die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts weiter.

Die Stadt Ludwigsburg liegt mit einer Bevölkerung von aktuell rund 94.400 Personen nur noch knapp unter der Schwelle zur „Großstadt“. Maßgeblich dazu trug bei, dass seit 2010 fast 10.000 Menschen in die Stadt gezogen sind, nachdem die Einwohnerzahl davor lange Zeit um 85.000 gependelt hatte. Zwischen 2015 und 2021 lag die Anzahl der Einwohner bei rund 92.000 und seit 2022 ist wieder ein Wachstum feststellbar. Der Stadtteil mit den meisten Einwohner ist Ost (ca. 15.500), die wenigsten Einwohner leben im Stadtteil Nord (ca. 3.300)².

Struktur der Wirtschaft

Die Ludwigsburger Wirtschaft zeichnet sich durch eine heterogene, stark diversifizierte und damit eher resiliente Struktur aus. Eine Reihe von Unternehmen aus dem Maschinenbau sowie dem Automobilsektor verdeutlichen die enge Verflechtung zu den regionalen Branchenschwerpunkten, aber auch in anderen Branchen ist Ludwigsburg gut vertreten. In den letzten Jahren nimmt die Bedeutung etwa der Medizintechnik, der Film- und Kreativwirtschaft sowie der Start-Ups für die Stadt zu. Neben vielen kleinen und mittelständischen prägen traditionell auch einige größere Unternehmen den Standort. Dazu zählen beispielsweise Lapp Kabel (Kabelfertigung), die Lotter Gruppe (Vertrieb Bau- und Haushaltstechnik), Mann+Hummel (Automobilzulieferer, Filtersysteme) sowie Hahn+Kolb (Werkzeug-Dienstleistungen).

Besonders stark trug zuletzt der Dienstleistungsbereich zum Wachstum der Stadt bei. Einen wichtigen Anteil daran hatten die freiberuflichen Dienstleister, die überproportional stark gewachsen sind. Aber auch der Finanzbereich bleibt trotz der Abwanderung von Wüstenrot nach Kornwestheim ein wichtiger Wirtschaftszweig. Ludwigsburg hat sich zu einem zentralen Film- und Medienstandort mit überregionaler Bedeutung entwickelt. Ansatzpunkte für junge Unternehmerinnen und Unternehmer, Gründende aber auch unterschiedliche Spezialisten bilden dabei vor allem die 1991 gegründete Filmakademie Baden-Württemberg

² https://public.tableau.com/app/profile/ludwigsburg/viz/Bevölkerung_16365417554400/Bevölkerungsstand.

und das Film- und Medienzentrum Ludwigsburg. Die renommierte und vom Land getragene Filmakademie, die auch mehrere internationale Preisträger hervor- gebracht hat, gilt als eine der weltweit führenden Ausbildungsstätten für Anima- tion, Visual Effects und Interactive Media. Mit diesem Schwerpunkt im Bereich von Animation und interaktiven Medien ist die Filmakademie auch ein attraktiver Kooperationspartner für die regionale Wirtschaft. Das Gründerzentrum bietet Start-Ups Unterstützung durch Services wie etwa Raumangebote, zahlreiche Netzwerk-Angebote und sachkundige Ansprechpartner.

Ludwigsburg ist zudem ein wichtiger Hochschulstandort. Die drei klassischen Hochschulen - Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen, Pädagogi- sche Hochschule Ludwigsburg mit Studiengängen Kulturmanagement und Bil- dungsmanagement sowie Evangelische Hochschule bieten mittlerweile Platz für nahezu 10.000 Studierende. Ein großes Manko aus der Sicht der lokalen Wirt- schaft stellt allerdings das Fehlen von technischen Studiengängen dar.

Die qualifizierten Bildungsangebote und eine lebendige Gründerszene verbinden sich zu einem attraktiven Netzwerk für Film- und Medienschaffende, aber auch Unternehmen aus anderen Bereichen, und bieten beste Voraussetzungen für die Etablierung weiterer Firmen in dieser Wachstumsbranche.

Der *Landkreis Ludwigsburg* gehört zu den industriereichsten Landkreisen in Ba- den-Württemberg. Die Schwerpunkte der industriell orientierten Betriebszweige liegen nach der Anzahl der Beschäftigten im Fahrzeug- und im Maschinenbau. Der Kreis ist u. a. Hauptsitz der Unternehmen Trumpf und Bosch.

Gleichzeitig gewinnt auch in Ludwigsburg der Dienstleistungssektor immer mehr an Bedeutung. Die Beschäftigtenzahl hat seit Mitte der 70er Jahre konti- nuierlich zugenommen, heute sind über 80 % aller Beschäftigten im Dienstlei- stungssektor tätig. Im Prognos-Zukunftsatlas 2022 belegte der Landkreis Lud- wigsburg im Themenkomplex „Zukunftschancen“ Rang 16 von insgesamt 400 un- tersuchten Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit „sehr hohen Chancen“. Im Merkmal „Stärke“ liegt der Kreis sogar auf dem 14. Rang und -ebenfalls noch sehr stark - Platz 18 im Merkmal „Wettbewerb und Innovation“. Gemeinsam mit den noch etwas stärker bewerteten angrenzenden Landkreisen Heilbronn und Böblingen bzw. der Landeshauptstadt Stuttgart bilden Stadt und Landkreis Lud- wigsburg eine überaus zukunftsfähige Region.

Zu den positiven Rahmenbedingungen gehört auch die hohe einzelhandelsrele- vante Kaufkraft pro Kopf, die im Landkreis Ludwigsburg bei rund 8.155 Euro und damit über dem Bundesdurchschnitt liegt. Der Einzelhandelsumsatz lag 2023 bei

rund 3,2 Mrd. Euro und konnte damit einen großen Teil der Kaufkraft von insgesamt 4,5 Mrd. Euro zumindest rechnerisch im Landkreis halten.

Dementsprechend zeigte sich der Standort Ludwigsburg trotz zuletzt stagnierender gesamtwirtschaftlicher Entwicklung vergleichsweise robust und konnte Abwanderungen von Unternehmen bis auf wenige Ausnahmen (IDEXX, Jetter und W&W) bislang verhindern.

Unternehmen und Beschäftigte

Entwicklung 2012 bis 2023

Die Entwicklung der Wirtschaft in Ludwigsburg in den letzten zehn Jahren war ungeachtet der negativen externen Einflüsse insgesamt durchaus positiv: Mit einem Zuwachs von rund 10.500 Beschäftigten stieg die Gesamtzahl der Beschäftigten im Untersuchungszeitraum um 23 % (s. Tabelle 1) an. Diese Entwicklung ist ausschließlich auf den Dienstleistungssektor mit einem Plus von fast 11.000 Beschäftigten zurückzuführen. Das Verarbeitende Gewerbe hingegen verzeichnete in diesem Zeitraum einen Verlust von knapp 350 Beschäftigten.

Den größten Einfluss auf diese Entwicklung haben der Immobilienbereich sowie die freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, die ein Plus von rund 223 % verzeichnen konnten. Damit entfallen mehr als 50 % der zugewonnenen Beschäftigten im Untersuchungszeitraum auf diesen Bereich. Weitere stark wachsende Bereiche aus dem Dienstleistungssektor sind Information und Kommunikation (+117,1 %), Verkehr und Lagerei (45,7 %) und das Gastgewerbe (38,7 %). Das Gesundheits- und Sozialwesen konnte einen absoluten Zugewinn von circa 1.300 Beschäftigten verbuchen (+16,5 %). Der prozentual stärkste Rückgang entfällt auf den Bereich der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen mit einem Rückgang von -25,1 % bzw. mehr als 1.100 Beschäftigten. Diese Entwicklung wird vor allem auf den Rückzug von Wüstenrot zurückzuführen sein.

Die Rückgänge im Verarbeitenden Gewerbe (-15 %) konnten auch nicht durch die Zuwächse in den beiden anderen Bereichen Bergbau, Energie- und Wasserversorgung (+33,7 %) sowie Baugewerbe (+38,1 %) kompensiert werden, so dass das Produzierende Gewerbe insgesamt einen Rückgang zu verzeichnen hatte.

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Ludwigsburg zwischen 2012 und 2023 nach Wirtschaftszweigen

	W-Zweig	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	A	63	56	56	65	57	60	60	53	57	52	54	52
Produzierendes Gewerbe	B-F	9.191	9.256	9.174	9.236	9.255	9.263	9.333	8.892	8.827	8.688	8.690	8.837
Bergbau, Energie- und Wasserversorgung	B+D+E	611	694	696	636	630	649	679	749	745	793	789	817
Verarbeitendes Gewerbe	C	7.214	7.151	7.000	6.868	6.806	6.755	6.629	6.358	6.207	5.977	6.120	6.134
Baugewerbe	F	1.366	1.411	1.478	1.732	1.819	1.859	2.025	1.785	1.875	1.918	1.781	1.886
Dienstleistungsbereiche	G-U	36.596	39.569	40.320	41.934	42.351	44.222	45.242	46.747	45.232	46.116	47.191	47.529
Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz	G	6.938	7.416	7.279	7.707	7.894	8.007	8.030	7.988	7.749	7.723	7.535	7.433
Verkehr und Lagerei	H	1.361	1.672	1.826	1.948	1.936	2.136	2.447	2.643	1.943	1.917	1.929	1.983
Gastgewerbe	I	1.285	1.418	1.415	1.626	1.688	1.758	1.781	1.811	1.625	1.664	1.787	1.782
Information und Kommunikation	J	1.540	2.029	2.475	2.552	2.533	2.706	2.643	3.088	3.144	3.326	3.321	3.344
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstl.	K	4.310	4.285	4.032	3.783	3.590	3.485	3.456	3.465	3.435	3.161	3.370	3.227
Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	L+M	2.485	3.731	4.163	4.465	4.963	5.504	5.957	6.666	6.444	6.968	7.690	8.024
Sonstige Unternehmensdienstleister	N	3.309	3.420	3.403	3.755	3.171	3.685	3.804	3.667	3.670	3.920	3.734	3.789
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, exterritoriale Organisationen	O+U	4.257	4.343	4.453	4.465	4.526	4.555	4.735	4.919	4.984	4.919	5.135	5.207
Erziehung und Unterricht	P	1.457	1.381	1.411	1.437	1.510	1.530	1.589	1.651	1.749	1.812	1.940	1.912
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	8.073	8.317	8.596	8.882	9.156	9.440	9.384	9.366	9.077	9.279	9.340	9.405
Kunst, Sonstige Dienstleister, Häusl. Dienste	R+S+T	1.581	1.557	1.267	1.314	1.384	1.416	1.416	1.483	1.412	1.427	1.410	1.423
Beschäftigte insgesamt	A-U	45.850	48.881	49.550	51.235	51.663	53.545	54.635	55.692	54.116	54.856	55.935	56.418

Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Stichtag: 31. Dezember. *Werte für 2023 haben den Stichtag: 30. September.

Tabelle 2: Entwicklung der Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Ludwigsburg zwischen 2012 und 2023 nach Wirtschaftszweigen in %

	W-Zweig	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	A	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Produzierendes Gewerbe	B-F	20,0	18,9	18,5	18,0	17,9	17,3	17,1	16,0	16,3	15,8	15,5	15,7
Bergbau, Energie- und Wasserversorgung	B+D+E	1,3	1,4	1,4	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4
Verarbeitendes Gewerbe	C	15,7	14,6	14,1	13,4	13,2	12,6	12,1	11,4	11,5	10,9	10,9	10,9
Baugewerbe	F	3,0	2,9	3,0	3,4	3,5	3,5	3,7	3,2	3,5	3,5	3,2	3,3
Dienstleistungsbereiche	G-U	79,8	80,9	81,4	81,8	82,0	82,6	82,8	83,9	83,6	84,1	84,4	84,2
Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz	G	15,1	15,2	14,7	15,0	15,3	15,0	14,7	14,3	14,3	14,1	13,5	13,2
Verkehr und Lagerei	H	3,0	3,4	3,7	3,8	3,7	4,0	4,5	4,7	3,6	3,5	3,4	3,5
Gastgewerbe	I	2,8	2,9	2,9	3,2	3,3	3,3	3,3	3,3	3,0	3,0	3,2	3,2
Information und Kommunikation	J	3,4	4,2	5,0	5,0	4,9	5,1	4,8	5,5	5,8	6,1	5,9	5,9
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstl.	K	9,4	8,8	8,1	7,4	6,9	6,5	6,3	6,2	6,3	5,8	6,0	5,7
Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	L+M	5,4	7,6	8,4	8,7	9,6	10,3	10,9	12,0	11,9	12,7	13,7	14,2
Sonstige Unternehmensdienstleister	N	7,2	7,0	6,9	7,3	6,1	6,9	7,0	6,6	6,8	7,1	6,7	6,7
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, extraterritoriale Organisationen	O+U	9,3	8,9	9,0	8,7	8,8	8,5	8,7	8,8	9,2	9,0	9,2	9,2
Erziehung und Unterricht	P	3,2	2,8	2,8	2,8	2,9	2,9	2,9	3,0	3,2	3,3	3,5	3,4
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	17,6	17,0	17,3	17,3	17,7	17,6	17,2	16,8	16,8	16,9	16,7	16,7
Kunst, Sonstige Dienstleister, Häusl. Dienste	R+S+T	3,4	3,2	2,6	2,6	2,7	2,6	2,6	2,7	2,6	2,6	2,5	2,5
Beschäftigte insgesamt	A-U	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Stichtag: 31. Dezember. *Werte für 2023 haben den Stichtag: 30. September.

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Zahl der Beschäftigten seit 1999 in der gesamten Region Stuttgart im Kreisvergleich zeigt sich eine überproportional positive Entwicklung des Landkreises Ludwigsburg. Dessen Entwicklung liegt an zweiter Stelle und nur knapp hinter dem Spitzenreiter Stadt Stuttgart. Die Landkreise verzeichnen durchweg ein deutliches Beschäftigungsplus, das im Fall des Kreises Ludwigsburg sogar bei mehr als 30 % liegt.

Der Anteil der Arbeitslosen ist in Ludwigsburg im Kreisvergleich regelmäßig unterdurchschnittlich. Im Jahr 2022 wies der Kreis mit 3,0 % die geringste Quote in der gesamten Region auf.

Handwerk

Das Handwerk in der Stadt Ludwigsburg weist im Jahr 2024 insgesamt 569 zulassungspflichtige Handwerke, 332 zulassungsfreie Handwerke und 90 handwerksähnliche Betriebe auf.³ Damit stellt die Stadt Ludwigsburg immerhin rund 15 % des Handwerks des Landkreises. Im Landkreis waren zum Jahresende 2023 mehr als 6.500 Handwerksbetriebe ansässig. Gegenüber dem Jahr 2019 war damit ein deutliches Plus von 12,3 % zu verzeichnen.

Tabelle 3: Anzahl der Handwerksbetriebe des Landkreises Ludwigsburg

Jahr	Anlage	Bau / Ausbau	Elektro/ Metall	Holz	Bekleidung / Textil	Nahrung	Gesundheit / Körper- pflege.	Glas/ Papier/ Sonstiges	Gesamt
2023	A	1.159	1.642	224	169	143	662	83	4.082
	B1	127	62	19	85	20	1.057	395	1.765
	B2	200	86	316	78	6	12	-	698
2022	A	1.146	1.644	226	181	146	669	85	4.097
	B1	109	64	20	85	19	885	338	1.520
	B2	183	78	298	81	7	12	-	659
2021	A	1.182	1.651	235	185	145	683	82	4.163
	B1	107	65	22	89	23	769	307	1.382
	B2	165	77	286	82	5	11	-	626
2020	A	1.202	1.652	238	206	147	685	75	4.205
	B1	90	64	21	95	23	329	274	896
	B2	135	67	283	86	5	389	-	965
2019	A	809	1.622	153	-	148	672	44	3.448
	B1	366	82	105	294	23	266	252	1.388
	B2	215	64	259	91	4	338	23	994
Anlage A: Zulassungspflichtige Handwerke; Anlage B1: Zulassungsfreie Handwerke; Anlage B2: Handwerksähnliche Betriebe. Quelle: Betriebsstatistik Handwerkskammer Stuttgart, Stand 31.12. für das jeweilige Jahr.									

³ Stand 29.04.2024, Quelle: Handwerkskammer Stuttgart.

Pendlerverflechtungen

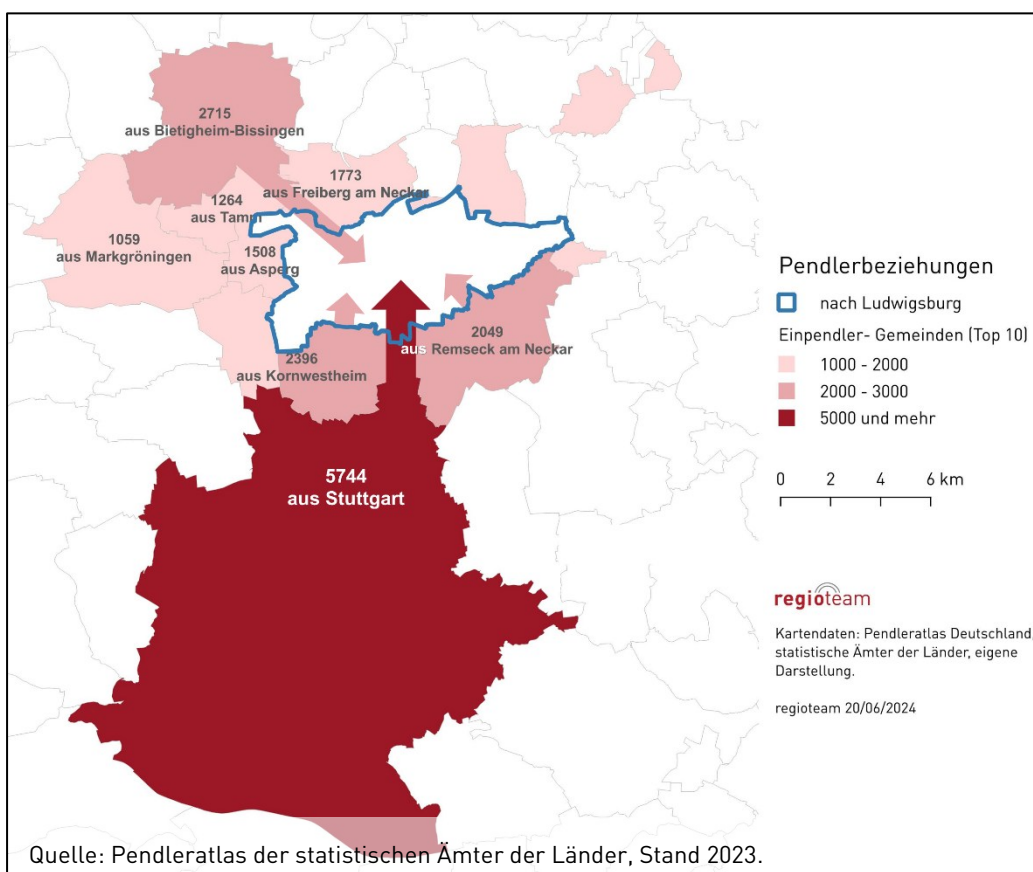
Die Stadt Ludwigsburg weist einen deutlichen Einpendlerüberschuss von nahezu 14.500 Beschäftigten auf (s. Tabelle 4). Dieser positive Saldo gibt einen deutlichen Hinweis auf die Attraktivität des Arbeitsortes Ludwigsburg, aber auch auf die vergleichsweise hohe Zentralität der Stadt, die sich schon in der hohen Kaufkraftbindung zeigt.

Tabelle 4: Pendlerbeziehungen in Ludwigsburg

	Beschäftigte
Einpendler nach Ludwigsburg	41.508
Auspendler aus Ludwigsburg	27.048
Binnenpendler innerhalb Ludwigsburgs	13.426
Quelle: Pendleratlas der statistischen Ämter der Länder, Stand 2023.	

Der größte Teil der Einpendler kommt mit 5.744 Beschäftigten aus der Landeshauptstadt Stuttgart. Aber auch aus dem unmittelbar benachbarten Kornwestheim oder nahegelegenen Gemeinden wie beispielsweise Bietigheim-Bissingen pendeln zahlreiche Beschäftigte in die Stadt Ludwigsburg ein (s. Abbildung 2).

Abbildung 2: Wichtige Einpendlergemeinden mit Pendlerbeziehung nach Ludwigsburg



Position der Wirtschaft

Trotz dieser insgesamt guten Rahmenbedingungen stehen jedoch auch die Unternehmen in Ludwigsburg erheblichen wirtschaftlichen Herausforderungen gegenüber und blicken – wie aus dem aktuellen Wirtschaftslagebericht der IHK Ludwigsburg hervorgeht – vergleichsweise pessimistisch in die Zukunft. Aufgrund einer anhaltenden Nachfrageschwäche, steigender Kosten, der sich ausweitenden geopolitischen Krisen und politischen Unsicherheiten sieht sich die Unternehmenslandschaft einer komplexen Gemengelage gegenüber. Diese Belastungen bremsen nicht nur die Konjunktur, sondern schüren auch beträchtliche Unsicherheit unter den Unternehmern.

Im Herbst 2024 bewerteten nach Angaben der IHK Region Stuttgart lediglich 14 % der Unternehmen im IHK-Bezirk Ludwigsburg die wirtschaftliche Lage als „gut“, aber doppelt so viele – nämlich 29 % – als schlecht. Ausschlaggebend sind die hohen Kosten bei anhaltend schwacher Nachfrage. Besonders stark betroffen ist dabei die Industrie, während der Dienstleistungsbereich immerhin leicht positiv in die Zukunft blickt. Von Seiten der IHK werden daher dringlich Maßnahmen angemahnt, wobei die Ansatzpunkte im Abbau von Bürokratie, einer sicheren und bezahlbaren Energieversorgung, der Fachkräftesicherung und einer modernen Infrastruktur ausgemacht werden. Der Gewerbeflächenbereich wird in diesem Fall nicht explizit benannt.

Ludwigsburger Wirtschaft im interregionalen Vergleich

Der Vergleich mit anderen Städten, die sich in einer vergleichbaren Ausgangssituation befinden, gibt Hinweise auf die Spezifika des Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg. Bei der Auswahl der Vergleichsstädte wurden vier Faktoren berücksichtigt: Die Rolle als Mittelzentrum, eine annähernd vergleichbare Einwohnerzahl, die Lage im näheren Umfeld einer Großstadt mit mehr als 500.000 Einwohnern und schließlich die Verfügbarkeit von Daten, die einen detaillierten Vergleich ermöglichen. Davon ausgehend werden die Städte Delmenhorst (NI), Esslingen am Neckar (BW), Gladbeck (NW), Iserlohn (NW), Lünen (NW), Ratingen (NW) und Troisdorf (NW) für den Vergleich herangezogen (s. Tabelle 5).

Auf Gemeindeebene sind für alle Städte lediglich die aggregierten Daten für die folgenden Wirtschaftsbereiche verfügbar: „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“; „Produzierendes Gewerbe“; „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“ und „Sonstige Dienstleistungen“. Stärker differenzierte Datensätze werden aus Datenschutzgründen für einige der ausgewählten Städte dagegen nicht angeboten. In diesen Fällen wurden – sofern die Stadt eine ähnliche wirtschaftliche Struktur wie ihr Kreis aufweist – hilfsweise die Strukturdaten der jeweiligen Landkreise herangezogen und auf die Situation der jeweiligen Stadt umgerechnet.

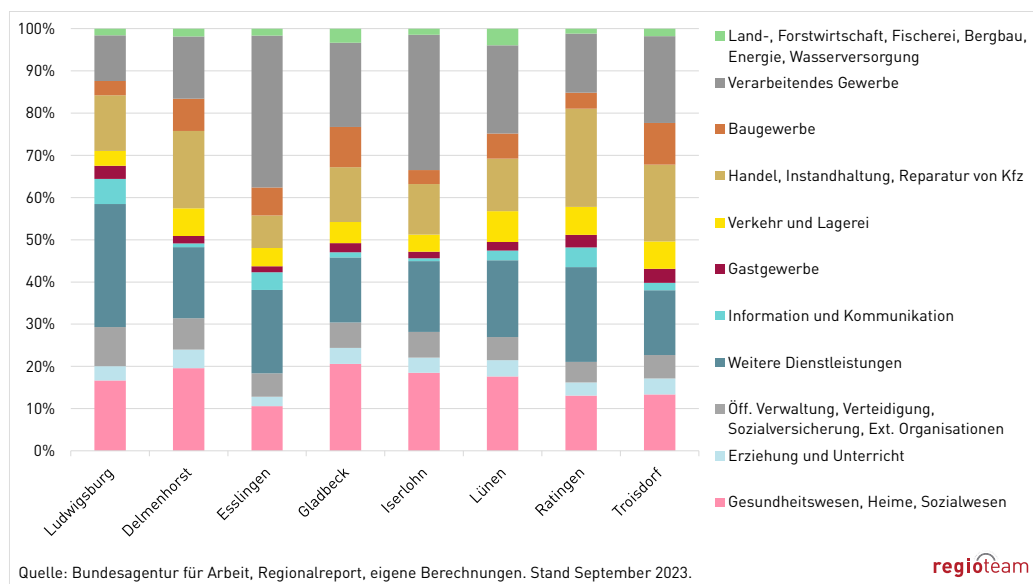
Tabelle 5: Vergleichsstädte im Überblick

Stadt	Nächstgelegene Großstadt	Einwohnerzahl
Ludwigsburg	Stuttgart	94.157
Delmenhorst	Bremen	78.385
Esslingen a. N.	Stuttgart	94.941
Gladbeck	Essen	75.889
Iserlohn	Dortmund	92.540
Lünen	Dortmund	86.868
Ratingen	Düsseldorf	87.388
Troisdorf	Köln / Bonn	76.251
Quelle: Statistisches Bundesamt, Daten aus dem Gemeindeverzeichnis Stand: September 2023, Gebietsstand 31.12.2022.		

Bei der Analyse der Wirtschaftsstruktur zeigt sich, dass Ludwigsburg sowohl den geringsten Beschäftigtenanteil im Verarbeitenden Gewerbe (10,9 %) wie auch im Baugewerbe (3,3 %) aufweist. Dabei liegt der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes sogar fast 10 % unter dem Durchschnitt der Vergleichsstädte. Auch bei „Verkehr und Lagerei“ (3,5 %) bildet Ludwigsburg das Schlusslicht.

Dagegen sind Information und Kommunikation (5,9 %), Sonstige Dienstleistungen (29,2 %) – hier mit 10 % über dem Durchschnitt der Vergleichsstädte - und Öff. Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Ext. Organisationen (9,2 %) die Wirtschaftsbereiche, in denen Ludwigsburg jeweils die höchsten Beschäftigtenanteile aufweist. Bis auf das Gastgewerbe, das mit 3,2 % ebenfalls einen Anteil in der oberen Gruppe der Städte aufweist, ist Ludwigsburg in den übrigen Wirtschaftsbereichen im Mittelfeld zu finden (s. Abbildung 3 und Tabelle 7).

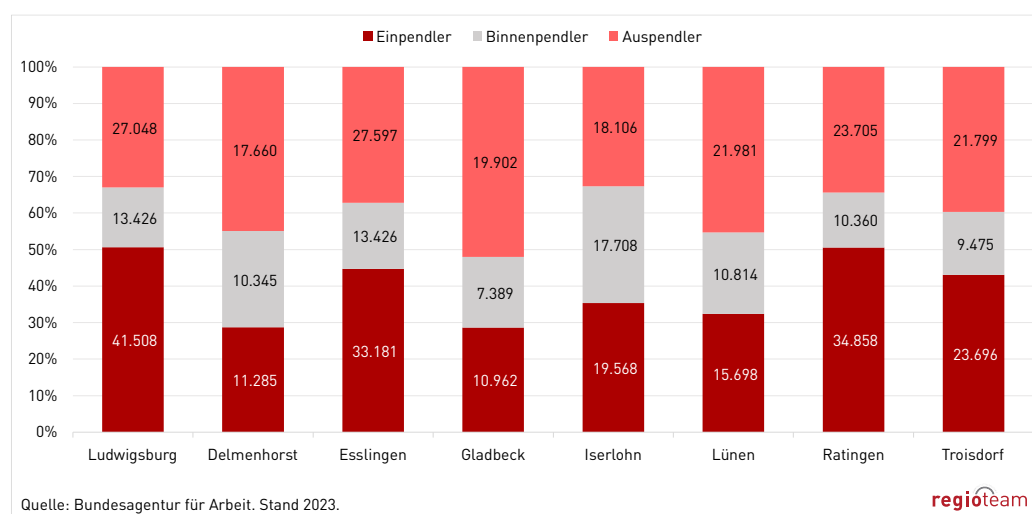
Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im September 2023 in ausgewählten Städten



Zwar ist zu berücksichtigen, dass für sechs der Vergleichsstädte keine exakten Werte vorlagen und durch diese Regression aus den Kreisdaten eine Überzeichnung der produzierend-gewerblichen Branchen nicht auszuschließen ist. Angesichts der Deutlichkeit des Trends ist eine Validität der Ergebnisse allerdings naheliegend: Während die produzierend-gewerblichen Branchen Verarbeitendes Gewerbe sowie Baugewerbe stark unterdurchschnittlich besetzt sind, sind es vor allem die büroflächenaffinen Wirtschaftsbereiche, bei denen die Stadt jeweils höhere Anteile verzeichnen kann als alle anderen Städte.

Bei der Betrachtung der **Ein- und Auspendler** weist Ludwigsburg gegenüber den Vergleichsstädten den stärksten positiven Pendlersaldo auf, wobei drei der sieben Vergleichsstädte sogar einen für Randstädte typischen negativen Pendlersaldo aufweisen. Lediglich in Ratingen ähnelt die Relation der Ein- zu Auspendler der Situation in Ludwigsburg.

Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Pendler in ausgewählten Städten



Der direkte Vergleich mit Esslingen, das sich aufgrund der relativen räumlichen Nähe sowie der ähnlichen Struktur mit vergleichbarer Anzahl an Einwohnern, Auspendler und vor allem Binnenpendler besonders eignet, lässt einen dort deutlich geringeren Anteil der Einpendler feststellen.

Ludwigsburg liegt mit einem Anteil von 75,5 % der Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte), die durch Einpendler wahrgenommen werden, unmittelbar hinter der Stadt Ratingen, die mit 77,1 % den höchsten Anteil aufweist. Bei dem Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die ihren Arbeitsplatz außerhalb der Gemeindegrenze haben, befindet sich die Stadt Ludwigsburg mit rund 67 % im Mittelfeld. Dementsprechend liegt der Anteil der Beschäftigten, die in Ludwigsburg wohnen und auch hier arbeiten bei rund 33 % (s. Tabelle 6).

Tabelle 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler in ausgewählten Städten

	Ludwigsburg	Delmenhorst	Esslingen	Gladbeck	Iserlohn	Lünen	Ratingen	Troisdorf
Einwohnerzahl	94.157	78.385	94.941	75.889	92.540	86.868	87.388	76.251
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte								
am Arbeitsort	54.948	21.632	46.611	18.356	37.282	26.521	45.233	33.185
am Wohnort	40.476	28.005	41.025	27.292	35.816	32.795	34.067	31.276
Pendler								
Einpendler*	41.508	11.285	33.181	10.962	19.568	15.698	34.858	23.696
Auspendler*	27.048	17.660	27.597	19.902	18.106	21.981	23.705	21.799
Pendlersaldo	14.460	-6.375	5.584	-8.940	1.462	-6.283	11.153	1.897
Binnenpendler	13.426	10.34	13.426	7.389	17.708	10.814	10.360	9.475
Tägliche Pendlerbewegungen	81.982	39.290	74.204	38.253	55.382	48.493	68.923	54.970
Quoten (in %)								
Ein- zu Auspendler	153,5	63,9	120,2	55,1	108,1	71,4	147,0	108,7
Einpendler zu SvB am Arbeitsort	75,5	52,2	71,2	59,7	52,5	59,2	77,1	71,4
Auspendler zu SvB am Wohnort	66,8	63,1	67,3	72,9	50,6	67,0	69,6	69,7
*über Gemeindegrenze.								
Quelle: Statistisches Bundesamt; Bundesagentur für Arbeit (Stand: 2023).								

Tabelle 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im September 2023 in ausgewählten Städten

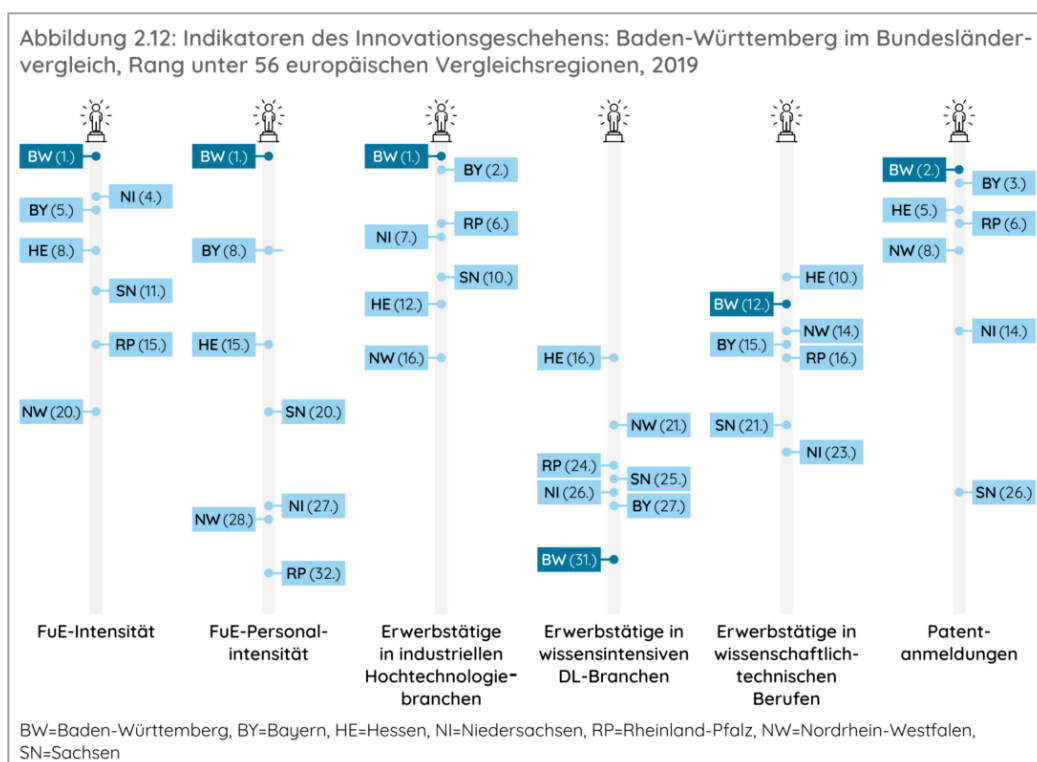
	Ludwigsburg	Delmenhorst	Esslingen am Neckar ^{1), 2)}	Gladbeck ^{1), 3)}	Iserlohn ^{1), 4)}	Lünen ^{1), 5)}	Ratingen ^{1), 6)}	Troisdorf ^{1), 7)}	Durchschnitt
	Anteil an allen Beschäftigten in %								in %
Land-, Forstwirtschaft, Fischerei, Bergbau, Energie, Wasserversorgung	1,5	1,9	1,6	3,3	1,4	4,0	1,2	1,8	2,1
Verarbeitendes Gewerbe	10,9	14,7	36,0	19,9	32,1	20,9	14,0	20,5	21,1
Baugewerbe	3,3	7,7	6,6	9,5	3,3	5,9	3,8	9,9	6,3
Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz	13,2	18,3	7,7	13,0	12,0	12,4	23,3	18,2	14,8
Verkehr und Lagerei	3,5	6,6	4,3	5,0	4,0	7,3	6,7	6,5	5,5
Gastgewerbe	3,2	1,7	1,4	2,2	1,5	2,0	2,9	3,3	2,3
Information und Kommunikation	5,9	0,9	4,2	1,2	0,7	2,3	4,7	1,8	2,7
Weitere Dienstleistungen*	29,2	16,8	19,8	15,4	16,7	18,2	22,4	15,4	19,2
Öff. Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Ext. Organisationen	9,2	7,4	5,5	6,0	6,1	5,5	4,9	5,5	6,3
Erziehung und Unterricht	3,4	4,4	2,2	3,8	3,6	3,8	3,1	3,8	3,5
Gesundheitswesen, Heime, Sozialwesen	16,7	19,6	10,6	20,6	18,5	17,6	13,1	13,3	16,2
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<p>*Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen, private Haushalte.</p> <p>¹⁾hochgerechnet auf Basis der Landkreise: ²⁾Esslingen, ³⁾Recklinghausen, ⁴⁾Märkischer Kreis, ⁵⁾Unna, ⁶⁾Mettmann und ⁷⁾Rhein-Sieg-Kreis.</p> <p>Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Regionalreport, eigene Berechnungen.</p>									

Dieser Vergleich gibt einerseits einen Hinweis auf die relativ zentrale Funktion, die Ludwigsburg innerhalb der Metropolregion wahrnimmt. Darauf deutet die dienstleistungslastige Wirtschaftsstruktur, die sich auch im positiven Pendler-saldo niederschlägt. Andererseits zeigt sich die rückläufige Bedeutung der Stadt als Produktionsort, die auch im Zusammenhang mit den zunehmend fehlenden Flächen in einem insgesamt flächenmäßig ohnehin eher kleinen Stadtgebiet zu sehen ist.

Innovativität der Wirtschaft

Ludwigsburg ist Teil der Region Stuttgart und damit stark von deren Entwicklung abhängig. Zwar ist der Diversifizierungsgrad der Wirtschaft in Ludwigsburg relativ hoch. Dennoch spielen die regional prägenden Cluster auch für die Stadt eine wichtige Rolle.

Abbildung 5: Baden-Württemberg im Bundesländervergleich



Quelle: Stat.-Landesamt Baden-Württemberg, IAW-Darstellung, in: Verband Region Stuttgart *et al.* (2023).

Von besonderer Bedeutung in der Region ist das Verarbeitende Gewerbe, das traditionell - und in den letzten Jahren noch deutlich zunehmend - von den beiden Schwergewichten Automotive und Produktionstechnik geprägt ist. So hat die Zahl der Beschäftigten im Fahrzeugbau in der Region zwischen 2007 und 2022 nochmals um knapp ein Fünftel zugelegt, auch der Maschinenbau hat stark gewonnen.

Im Zuge der Transformation dieser Wirtschaftszweige hat sich um diese beiden exportstarken Cluster ein regionaler Industrie-Dienstleistungsverbund herausgebildet. Neben den klassisch prägenden Industriebetrieben auch aus Branchen wie etwa Metall oder Elektrotechnik zählen dazu auch kleinere Produzenten, Dienstleistungsunternehmen sowie Entwicklungs- und Forschungseinrichtungen. Wie auch andernorts ist der Dienstleistungsbereich in der Region Stuttgart inzwischen deutlich prägend und stellt rund 60 % der regionalen Wertschöpfung. Ein signifikanter Teil dieser Entwicklungen im Dienstleistungsbereich ist im Kontext des industriellen Schwerpunkts zu sehen und entfällt auf entsprechende Branchen wie z. B. Ingenieurbüros.

Die Innovationsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg und seines Umfeldes ist hoch. So finden sich das Land Baden-Württemberg und die Region Stuttgart in Innovationsrankings regelmäßig in der nationalen und internationalen Spitze. Dazu trägt vor allem der die Innovationstätigkeit der regionalen Wirtschaft bei, die traditionell hoch und ist und zu großen Teilen von privaten Investitionen getragen wird.

Ein Nachlassen dieser Investitionstätigkeit zeichnet sich aktuell nicht ab. Das Land Baden-Württemberg ist einer der innovationsstärksten Wirtschaftsstandorte in Deutschland. Dazu tragen vor allem die wirtschaftliche Basis mit einer starken Industrie, die zahlreichen Forschungseinrichtungen sowie die Gründungs- und Innovationskultur bei. Das Bundesland hat den Anspruch des führenden Innovationsortes offensiv formuliert. Mit zahlreichen Forschungs- und Innovationsprogrammen wird die innovative Kraft der Region weiterentwickelt. Durch eine aktive Vernetzung sowie leistungsfähige und proaktiv tätige Wirtschaftsförderungen soll diese Position weiter gestärkt werden. Auf Landesebene sind eine Reihe von sogenannten „Transformationsfeldern“ formuliert, in denen große Transformationsherausforderungen und Chancen gesehen werden. Dazu gehören die Bereiche Life Science, Smart Industries, Green Tech sowie Social Economy.

Zwar ist die Entwicklung der Wirtschaft in der Region derzeit noch positiv. Allerdings bringen die aktuellen Krisen sowie die globalen Entwicklungstrends zentrale Herausforderungen für eine Transformation der Wirtschaft mit sich. Ausschlaggebend sind dabei neben der Bewältigung der aktuellen Krisen vor allem die Herausforderung von Dekarbonisierung, anhaltender Digitalisierung mit der neuen Dimension Künstlicher Intelligenz (KI), das Spannungsfeld von Globalisierung und den Vorzeichen einer Renaissance der Nationalstaaten sowie der demografische Wandel. Die Bewältigung dieser Trends stellt die regionale Wirtschaft vor Herausforderungen.

Als größte Hemmnis wird von lokalen Experten und Unternehmen die Verfügbarkeit von Flächen angesehen. Diese fehlen sowohl für den Bau von – vorzugsweise günstigem – Wohnraum, aber auch für die Entwicklung der Unternehmen.

Vor diesem Hintergrund wird es für die Ludwigsburger Wirtschaft in den nächsten Jahren um die Anpassung an sich auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene verändernde Strukturen gehen. Aufgrund seiner heterogenen Struktur ist die Abhängigkeit des Standorts Ludwigsburg von den Entwicklungen im aktuell sich stark verändernden Automobilsektor nicht so hoch wie in der Region insgesamt. Die Fähigkeit zur Veränderung hat die lokale Wirtschaft bereits in der Vergangenheit erfolgreich unter Beweis gestellt. So konnte der Rückzug von mehreren Fertigungen durch die Ansiedlung von innovativen Branchen und Funktionen kompensiert werden. Dazu wurden einerseits neue Branchen – wie etwa die Medizintechnik – angesiedelt. Andererseits lag ein Schwerpunkt auf der Transformation von ehemals industriell genutzten Standorten zu kleinteilig genutzten technologie- und kreativwirtschaftlich geprägten Quartieren.

Diesen Prozess gilt es weiterzuführen. Um die Potenziale der regionalen Wirtschaft und die Verflechtungen damit auszubauen und gleichzeitig die eigenen Stärken weiterentwickeln zu können, sind auf der Flächenebene einerseits die Rahmenbedingungen zur Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der verbliebenen industriellen Kerne zu verbessern. Andererseits sind vor allem innenstadtnah gelegene Flächen zu multikodierten Standorten weiterzuentwickeln. Dort können sich auch neue Branchen - häufig Dienstleistungsunternehmen - im sich gut entwickelnden Umfeld der Filmhochschule entwickeln, die zu einer Stärkung der bereits ansässigen Unternehmen und Cluster beitragen können.

Chancen für den Standort Ludwigsburg könnten sich beispielsweise im derzeit aufstrebenden Umfeld von Künstlicher Intelligenz (KI) und Augmented Reality (AR) ergeben. Die Nähe zum Standort Heilbronn mit dem in der Entwicklung befindlichen „Innovationspark Künstliche Intelligenz“ (IPAI) gepaart mit den Stärken der Filmhochschule in der Visualisierung könnten eine gute Basis für den Aufbau von Kompetenzen im Bereich von AR bieten. Die Zahl der Gründungen in diesem Bereich sind bundesweit stark angestiegen. Gerade auch für die Nutzung von AR in Unternehmen entstehen immer neue Anwendungen und Lösungen für die unterschiedlichsten Bereiche. So beschäftigen sich beispielsweise eine Reihe von Anbietern mit dem Einsatz von AR in den HR-Abteilungen der Unternehmen und versuchen die Effizienz etwa bei der Einarbeitung von Mitarbeitenden zu verbessern.

2.2 Flächenrelevante Tendenzen und Megatrends

Die Entwicklung von Umfang und Struktur des Flächenbedarfs wird von Megatrends in Wirtschaft und Gesellschaft beeinflusst. Deren lokale Auswirkungen auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen lassen sich zwar kaum quantifizieren, allerdings ergeben sich aus der Analyse dieser Rahmenbedingungen wichtige Hinweise auf die Entwicklungsrichtung der Nachfrage, also vor allem auch Tendenzen hinsichtlich der qualitativen Entwicklung des Bedarfs. Die im Folgenden skizzierten Trends dürfen für die Entwicklung der Wirtschaft in der Stadt Ludwigsburg von besonderer Bedeutung sein.

Demographischer Wandel

Der demographische Wandel ist der Megatrend, der die Wirtschaft derzeit vor die wahrscheinlich größten Herausforderungen stellt. Dem Bedarf an Beschäftigten in Mangelberufen lässt sich bislang zumindest teilweise durch die Zuwanderung von jungen, gut ausgebildeten Arbeitskräften begegnen. In den nächsten Jahren jedoch wird sich die Situation durch die weiter alternde Wohnbevölkerung verschärfen. Hinzu kommt, dass inzwischen auch in nahezu allen Bereichen der Wirtschaft leistungsfähige Arbeitskräfte gesucht werden. Der Mitarbeitermangel wird damit zunehmend zur zentralen Herausforderung für die Wirtschaft und rückt daher auch in den Fokus der Bemühungen bei der Weiterentwicklung der Gewerbestandorte. So wird es für die ansässigen Unternehmen zunehmend wichtiger, den Mitarbeitenden beste Rahmenbedingungen zu bieten. Damit gewinnen weiche Standortfaktoren wie Arbeitsplatzumfeld, öffentlicher Raum, soziale Infrastruktur in der Umgebung des Arbeitsplatzes, ein ausreichendes Wohnraumangebot, Kinderunterbringungs- oder Einkaufsmöglichkeiten sowie ein gastronomisches Angebot an Bedeutung. Auch eine bessere Anbindung an den ÖPNV sowie an das Radverkehrsnetz werden zur Mitarbeiterbindung wichtiger.

Internationalisierung und Globalisierung

Obwohl in den letzten Jahren in der politischen Debatte vielfach eine Rückorientierung auf die Perspektive des Nationalstaats zu beobachten ist und gerade die aktuellen internationalen Entwicklungen als Folge des Ukrainekriegs zu einer kritischeren Betrachtung einer globalen Arbeitssteilung Anlass geben, dürfte die Globalisierung der Wirtschaft dennoch ein unumkehrbarer Prozess sein. Einen wichtigen Faktor bildet dabei die Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologien, die nicht nur eine Globalisierung der Vertriebsstrukturen erleichtert, sondern auch eine internationale, hoch vernetzte und flexible Produktion ermöglicht. Dadurch können Standorte ihre Qualitäten auch auf internationaler Ebene ausspielen, was in einzelnen Bereichen zu Profilierung und Konzentration geführt und etwa die Entwicklung von hochspezialisierten Wirtschaftsräumen wie dem Silicon Valley begünstigt hat. Gleichzeitig sind dadurch

jedoch die Unternehmen, die auf Fernabsatz ausgerichtet oder in entsprechende Wertschöpfungsketten eingebunden sind - aber auch einzelne Wirtschaftsstandorte - einem stärkeren Wettbewerbsdruck ausgesetzt. In diesem Umfeld gilt es, den ansiedlungsinteressierten, aber auch den bereits ansässigen Unternehmen die besten Rahmenbedingungen zu bieten. Dabei spielt insbesondere die Qualität der Infrastruktur, aber auch die Verfügbarkeit der Flächen eine entscheidende Rolle.

Outsourcing und Tertiärisierung der Industrie

Die Grenzen zwischen Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes und Dienstleistungsunternehmen verwischen zunehmend, die Verflechtung zwischen der klassischen Produktion mit vor- und nachgelagerten Funktionen nimmt zu. Gleichzeitig werden von produzierenden Unternehmen weiterhin zusätzliche Dienstleistungsfunktionen wie etwa die Konfektionierung ausgelagert. Parallel steigt der Anteil der Dienstleistungsarbeitsplätze auch in den Industrieunternehmen weiter an. Dies manifestiert sich in einem höheren Anteil von Büroflächen, einer höheren Dichte sowie teilweise auch einem urbanen Charakter der genutzten Komplexe. Dies ist zu großen Teilen auf die zunehmende Bedeutung der Digitalisierung sowie eine stärkere Automatisierung der Prozesse zurückzuführen. Während die Arbeitsplatzdichte innerhalb der Dienstleistungsbereiche also steigt, deutet Vieles darauf hin, dass sich diese Entwicklung in der Produktion selbst kaum auf die benötigte Gewerbefläche je Produktionseinheit auswirken wird. Dagegen dürften sich die Anforderungen an Gebäude und Flächen verändern: Mehr Qualität in den öffentlichen Räumen, aber auch mehr Logistikflächen.

Digitalisierung und Industrie 4.0

Ein Teil dieser Entwicklung wird allgemein unter dem Begriff Industrie 4.0 zusammengefasst. Die räumlichen Auswirkungen dieses als vierte industrielle Revolution bezeichneten Megatrends auf die Städte lassen sich allerdings nicht abschließend beurteilen. Grundsätzlich werden von Experten zwei gegenläufige Entwicklungsrichtungen diskutiert, die sich bezogen auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen jedoch aufheben könnten. So macht Industrie 4.0 die Produktion einerseits kleinteiliger, flexibler und damit möglicherweise auch stadtverträglicher. Dies könnte zu einer stärkeren räumlichen Unabhängigkeit von den klassischen gewerblichen Schwerpunkten und hin zur Entwicklung einer dezentralen städtischen Industrie führen. Andererseits aber zeichnet sich ab, dass die erhöhte Individualität der Produkte sowie die sich selbst organisierenden und optimierenden Prozesse zu einem zunehmenden Flächenverbrauch beispielsweise für Lagerhaltung, breitere Maschinenstrukturen usw. führen werden. Es ist in diesem Fall davon auszugehen, dass moderne Produktionsunternehmen auch zukünftig Flächen für unterschiedliche vielfach auch flächenextensive Funktionen benötigen werden. Sofern logistische Funktionen nicht ausgelagert werden

können, dürfte der Bedarf an Flächen für diese Zwecke sogar steigen. Standorte, die über die nachgefragten Potenziale verfügen, können zumindest in einigen Bereichen deutliche Vorteile gegenüber solchen aufweisen, die lediglich Büro- und Laborräume anbieten. Ungeachtet des Trends zur Urbanisierung, der vor allem in den zentraleren Lagen wirken wird, dürften daher auch peripherer gelegene Standorte wichtig bleiben.

Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz

Die Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten nimmt auch in der Wirtschaft weiter zu. So lassen sich beispielsweise im Bürobereich neue Objekte häufig nur noch mit den entsprechenden Nachhaltigkeitszertifikaten wie DGNB, LEED oder BREEAM gut vermarkten. Der Ressourcenverbrauch ist jedoch nicht mehr nur ein Thema des Umweltschutzes, sondern zunehmend ein zentraler Kostenfaktor. Für Städte und Gemeinden werden die klimatische Entwicklung sowie das Management des Wasserhaushalts bedeutsam. Dies erfordert auch den verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Fläche, die immer knapper wird und im gewerblichen Bereich die Notwendigkeit der Verdichtung der genutzten Standorte mit sich bringt. Hier gilt es geeignete Strategien zu entwickeln und umzusetzen, um auch zukünftig die für die Wirtschaft notwendigen Räume bereitstellen zu können. Auch auf die Standortanforderungen wirken sich diese veränderten Rahmenbedingungen aus. So werden beispielsweise neue Mobilitäts- und Energiekonzepte notwendig. Verkehrsträger, die in der jüngeren Vergangenheit wenig wettbewerbsfähig waren, gewinnen wieder an Bedeutung und sind in die aktuellen Entwicklungsüberlegungen einzubeziehen.

Urbanisierung

Der Trend zur Urbanisierung wirkt sich in wachsendem Maß auch auf die Flächenmärkte von Städten und Stadtregionen aus. Die wieder zunehmende Bedeutung der Städte zeigt sich im dort deutlichen Bevölkerungswachstum, das in den letzten Jahren mit angespannten Immobilienmärkten einhergeht. Der Druck auf die innerhalb der Metropolregionen zur Verfügung stehenden Ressourcen nimmt zu und verstärkt die Tendenz zur Herausbildung von stadtkompatiblen – urbanen – Gewerbeeinheiten. Zahlreiche Experten aus Stadtplanung und Regionalwirtschaft sehen in der „Wiederentdeckung der Industrie in Deutschland“ daher auch eine große Chance für die Städte. Die Zukunft wird dabei nicht nur an neuen Produkten und Prozessen entschieden, sondern ist vor dem Hintergrund des zunehmenden Fachkräftemangels auch in einem engeren Miteinander von Industrie und Stadt zu sehen. Dabei wird die engagierte Auseinandersetzung mit diesem Thema neben der Unterstützung von Bildung, Innovationsfähigkeit, proaktiver Flächenvermarktung und Umweltqualität zum zentralen Element bei der Entwicklung von „Urban Industries“.

Dies könnte eine verstärkte Rückorientierung von Industrie und produktionsorientierten Gewerben in die Stadt mit sich bringen. So können externe Faktoren wie der Klimawandel sowie in diesem Kontext die Forderung nach mehr Nachhaltigkeit und Stadtverträglichkeit die Entwicklung zur „Stadt der kurzen Wege“ und damit zu lokalen Wirtschaftsformen stärken. Diesem Postulat entsprechen jedoch nicht nur die gemischten, überwiegend kleinteiligen produzierenden Strukturen. Auch die Sicherung der innerstädtisch gelegenen gewerblichen Arbeitsstätten mit ihren Arbeitsplätzen gewährleistet kurze Arbeits- und Anfahrtswege und reduziert Transportstrecken. Entsprechende Rahmenbedingungen, die von den Arbeitskräften zunehmend gefordert werden, lassen sich auf klassischen Grüne-Wiese-Standorten außerhalb der Stadt kaum realisieren.

3 Planerische und konzeptionelle Rahmenbedingungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden im Landesentwicklungsprogramm des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg benannt und räumlich in den Regionalplänen konkretisiert.

Die Stadt Ludwigsburg liegt im Planungsbereich des Regionalverbands *Region Stuttgart*. Der als Satzung von der Regionalversammlung beschlossene Regionalplan der Region liegt derzeit in der Fortschreibung von 2009 mit zwei späteren Änderungen vor.⁴ Im Regionalplan sind die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung in der Region Stuttgart textlich und zeichnerisch festgelegt. Die verbindlichen Vorgaben zur Gesamtplanung auf regionaler Ebene sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Der Regionalplan der Region Stuttgart besteht aus der Strukturkarte, der Raumnutzungskarte (zweigeteilt in Westteil + Ostteil) und einem Textteil.

Der im Landesentwicklungsplan (LEP 2002) in der Region Stuttgart festgelegte Verdichtungsraum, zu dem auch Ludwigsburg zählt, wird nachrichtlich in den Regionalplan übernommen und ist in der Strukturkarte dargestellt. Ebenfalls als Übernahme aus dem LEP 2002 erfolgt die Darstellung der zentralörtlichen Gliederung. Ludwigsburg wird dabei als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit dem südlich gelegenen Kornwestheim eingestuft. Die Stadt befindet sich außerdem auf den landesplanerisch dargestellten Entwicklungsachsen Stuttgart – Kornwestheim – Ludwigsburg – Bietigheim-Bissingen / Besigheim bzw. Stuttgart – Kornwestheim / Ludwigsburg / Bietigheim-Bissingen / Besigheim – Vaihingen an der Enz.

⁴ Satzungsbeschluss 22.07.2009.

Für den Sektor der gewerblichen Entwicklung sieht der Regionalplan die vorrangige raumordnerische Aufgabe in der Sicherung ausreichender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten (vor allem angesichts einer anhaltenden Flächenbedarfszunahme je Arbeitsplatz), in der Planung der notwendigen Infrastrukturen – und zwar sowohl im Bestand als auch für neue Flächen – und in der Qualifizierung der gewerblich genutzten Gebiete.

Zur Sicherung besonders geeigneter Standorte für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe werden im Regionalplan „Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ (Regionale Gewerbeschwerpunkte) dargestellt. Dadurch soll sowohl die regional- und landesplanerische Zielsetzung, Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe zu sichern, umgesetzt, als auch Arbeitsplätze gesichert und die Wettbewerbsfähigkeit erhalten werden. Zudem tragen regionale Gewerbeschwerpunkte dazu bei, den Verkehr zu steuern und zu reduzieren, die durch kleinere Gewerbegebiete in Misch- und Streulagen entstehenden negativen Auswirkungen auf Wohnnutzungen zu vermeiden und die bauliche Nutzung auf weniger sensible Standorte zu lenken. Die Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind grundsätzlich gebietsscharf in der Raumnutzungskarte festgelegt und werden zudem in einer Tabelle und in einer Übersichtskarte dargestellt. Insgesamt werden 45 Standorte mit ca. 1.500 ha im aktuellen Regionalplan festgelegt und damit gegenüber dem Regionalplan von 1998 13 neue Standorte und 560 ha Zusatzflächen. Lediglich ca. 270 ha (ca. 17%) des gesamten Flächenpotenzials sind noch nicht in Flächennutzungsplänen (FNP) dargestellt, d. h. sind „echte“ neue Festlegungen. Etwa die Hälfte dieser Flächen ist für Erweiterungen bestehender Standorte vorgesehen.

Im Stadtgebiet Ludwigsburg sind neue gewerbliche Schwerpunktfächen lediglich in Ludwigsburg-West dargestellt. Dabei wird erwartet, dass dort eine Inanspruchnahme in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren erfolgen und die dargestellte Fläche über die Bauleitplanung bedarfsbezogen, d. h. auch in Bauabschnitten, erschlossen und aufgesiedelt werden kann.

Einzelne, im Regionalplan (Übersichtskarte: Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen) gesondert gekennzeichnete Schwerpunktgebiete sind für erheblich belastende Gewerbebetriebe und Logistikbetriebe vorgesehen; diese befinden sich jedoch alle deutlich außerhalb des Stadtgebietes von Ludwigsburg. Eine weitergehende Differenzierung zwischen den verschiedenen Arten von gewerblichen Nutzungen erfolgt im Regionalplan nicht.

In den festgelegten Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Unzulässig sind dort nach Maßgabe des Regionalplans außerdem generell Einzelhandelsgroßprojekte sowie

Veranstaltungszentren. Auch in den Bestandsbereichen sind Vorranggebiete für Gewerbestandorte – insbesondere auf Brach- und Umnutzungsflächen – festgelegt. Als Grundsatz wird ferner formuliert, dass Standorte für Dienstleistungsbetriebe vorrangig im Bestand auszuweisen sind.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der vorliegende Flächennutzungsplan für Ludwigsburg stammt ursprünglich aus dem Jahr 1984.⁵ Er wurde seither durch eine Vielzahl an Änderungen bzw. Berichtigungen (in Anpassung an die Inhalte von Bebauungsplänen) aktualisiert. Allein seit 1996 wurden 30 Änderungsverfahren abgeschlossen und 16 Berichtigungen nach der BauGB Novellierung 2007 vorgenommen.

Da auch einige planerische Grundaussagen des Plans von 1984, insbesondere im Hinblick auf damals vorgesehene Umgehungsstraßen oder neue Baugebiete, veraltet sind, wird derzeit eine (Teil-)Fortschreibung des Flächennutzungsplans diskutiert. Der FNP besitzt insofern nur noch bedingte Aussagekraft für das vorliegende Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzept.

In der aktuellen Fassung vom Stand Februar 2023 stellt der Flächennutzungsplan insgesamt rund 260 ha gewerbliche Bauflächen dar. Dabei wird – mit einer Ausnahme – nicht zwischen Gewerbe- und Industriegebieten unterschieden; lediglich ganz im Nordwesten des Stadtgebietes findet sich am Rande von Ludwigsburg Nord (Bereich Schanzacker) ein geplantes Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung, wobei es sich um eine von der Genehmigung ausgenommene Fläche handelt.

Auch in Bezug auf das Gewerbeflächenangebot war und ist der Flächennutzungsplan seit 1984 zahlreichen Änderungen unterworfen. Die aktuellsten Änderungen – jeweils zugunsten zusätzlicher Gewerbeflächen – betreffen Ludwigsburg West. Dort wurde im Bereich Hintere Halden die Darstellung einer Landwirtschaftsfläche mit dem Änderungsverfahren Nr. 29 in gewerbliche Baufläche geändert und für eine rund 6 ha große Teilfläche der ehemaligen Frommann-Kaserne erfolgte im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens eine FNP-Anpassung der bisher als Dauerkleingartenanlage dargestellten Fläche zur Realisierung des „Gewerbeparks Waldäcker III“.

Damit stellt die aktuelle Flächennutzungsplanfassung alle größeren bestehenden und konkret in Planung befindlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Ludwigsburg dar. Gewerbliche Schwerpunkte bilden Ludwigsburg West und Süd, Ludwigsburg Nord sowie weitere kleinere Gewerbeflächen in den Stadtteilen Poppenweiler, Neckarweihingen, Oßweil, Hoheneck und Ludwigsburg Ost,

⁵ Genehmigt am 03.04.1984.

während die Stadtteile Pflugfelden und Grünbühl-Sonnenberg über keine rein gewerblich nutzbaren Flächenpotentiale verfügen. Lediglich eine in Aussicht genommene gewerbliche Erweiterungsfläche in Oßweil – eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes – ist im FNP bisher noch nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt; für eine Sonderbaufläche (Gärtnerei) östlich des Gewerbegebietes in Oßweil wird ebenfalls eine gewerbliche Nutzung geprüft.

Hinzu kommen im gesamten Stadtgebiet bestehende Gewerbestandorte und (kleinteilige) Flächenpotenziale für nicht störende Betriebe innerhalb der Flächenkulisse der dargestellten gemischten Bauflächen. Für die im Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzept betrachteten Fragestellungen kann der Beitrag dieser Flächen zur Bedarfsdeckung zwar eher vernachlässigt werden, einzelne Fläche werden aber auf Wunsch der Stadt mit betrachtet.

3.3 Bebauungsplanung

Die Gewerbegebiete Ludwigsburgs sind weitgehend durch rechtskräftige Bebauungspläne nach BauGB bzw. BBauGB abgedeckt. Lediglich in Ludwigsburg West gibt es einzelne Teilflächen mit älteren Bebauungsplänen von vor 1960, für die noch die Regelungen der historischen Ortsbausatzung gelten⁶ oder für die eine Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB erfolgen muss. Letzteres betrifft allerdings nur einzelne Teilflächen mit geringem räumlichem Umfang.

Vor allem in den älteren Bebauungsplänen der 1960er und frühen 1970er Jahre wurde i.d.R. das gesamte Nutzungsspektrum gemäß § 8 (Gewerbegebiet) zugelassen und es wurden auch in größerem Umfang Industriegebiete nach § 9 BauNVO festgesetzt. Die meisten dieser Industriegebiete sind jedoch bereits in den 1970er und 1980er Jahren durch Gewerbegebiete überplant worden und seit den 1990er Jahren werden vermehrt eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen der Störgrad der zulässigen Betriebe sogar auf Mischgebietsniveau („Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“) beschränkt ist. Für erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die ausschließlich in Industriegebieten untergebracht werden können, stehen derzeit nur einzelne planungsrechtlich gesicherte Flächen in Ludwigsburg Nord und in der Weststadt zur Verfügung.⁷

⁶ Die planungsrechtlichen Festsetzungen des übergeleiteten Ortsbauplans in Verbindung mit der Ortsbausatzung Ludwigsburg von 1922/23 unterscheidet im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung verschiedene Viertel im Stadtgebiet. Für gewerbliche Nutzung vorgesehen sind die *Industrieviertel*, deren jeweilige Abgrenzung durch besondere Ortsbausatzung festgestellt wurde. Die Industrieviertel waren vorzugsweise für größere gewerbliche Anlagen bestimmt. Die Anzahl der Stockwerke war im Industrieviertel nicht beschränkt.

⁷ Dabei handelt es sich um die Gewerbeflächen nördlich der Schwieberdinger Straße (= Industrieviertel), eine periphere GI-Fläche nördlich der Mörickestraße (B-Plan 022/01 von 1969) und weitere Industriegebiete südlich der Schwieberdinger Straße (B-Plan 026/03 + 026/04, 028/01 und 18/37).

Hinzu kommt ein Bebauungsplan mit Sondergebietsfestsetzung in Neckarweihingen, wo südlich der Neckartalstraße ein lärmemittierender Gewerbestandort mit Wasseranschluss durch die Festsetzung als Sondergebiet „Umschlaganlage für Massengüter“ planungsrechtlich gesichert wird.

Im Hinblick auf das zulässige Nutzungsspektrum in Gewerbegebieten wurde außerdem in vielen Fällen durch spätere Änderungspläne, bei neueren Plänen auch von vornherein, großflächiger und zentrenrelevanter Einzelhandel sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Bordelle o. ä. ausgeschlossen. Andere grundsätzlich in Gewerbegebieten zulassungsfähige Nutzungen wie z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Beherbergungsbetriebe, betriebsbezogenes Wohnen oder Lagerhäuser/-plätze und großflächige Logistikbetriebe bleiben dagegen auf vielen Flächen regelzulässig.

Weiterhin werden in den neueren Bebauungsplänen seit 2000 zunehmend differenzierte Festsetzungen zum Natur- und Umweltschutz, zum Lärmschutz, zur Niederschlagsentwässerung, zur Begrünung von Dächern und Freiflächen sowie zur Gestaltung getroffen. Darüber hinaus existiert ein übergreifender Bebauungsplan von 2019, der für die Flächen beiderseits der Schwieberdinger Straße die Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt. Darin werden - als örtliche Bauvorschrift - einheitliche Vorgaben zur Art, Anzahl, Gestaltung und Größe sowie zum Anbringungsort von Werbeanlagen getroffen.

Außerdem wurden im innerstädtischen Bereich drei „einfache“, gebietsübergreifende Bebauungspläne aufgestellt, um die Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen zu steuern. Bebauungsplanfestsetzungen und örtliche Bauvorschriften zu Vergnügungsstätten, Bordellen sowie Wettvermittlungsstellen bestehen für die Gewerbeflächen nördlich der Schwieberdinger Straße und für den Innenstadtbereich beiderseits der Bahntrasse.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt auch in neueren Bebauungsplänen mit einer GRZ von 0,8 bei meist zwei Vollgeschossen (oder vergleichbarer Höhenbegrenzung) unter den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO, die für Gewerbegebiete eine GFZ bis 2,4 vorgibt. Eine erhöhte bauliche Dichte in Gewerbegebieten bildet in Ludwigsburg bisher die Ausnahme und Vorgaben zu einer Mindestgeschossigkeit - mit dem Ziel Gewerbe zu „stapeln“ - sind bisher nicht bekannt.

Nicht zuletzt ist hervorzuheben, dass es sich bei den Gewerbe-Bebauungsplänen in Ludwigsburg fast durchweg um sogenannte „Angebotspläne“ handelt; vorhabenbezogene Bebauungspläne für gewerbliche Bauflächen sind in Ludwigsburg bisher die Ausnahme.

3.4 Stadtentwicklungskonzept

3.4.1 Inhalte

Das Stadtentwicklungskonzept (SEK) ist das strategische Zukunftsprogramm der Stadt Ludwigsburg. Die unter breiter Beteiligung von Bürgerschaft, Politik und Verwaltung erarbeiteten Leitsätze und strategischen Ziele sind dabei sowohl gemeinsames Leitbild als auch Selbstverpflichtung für die Tätigkeiten von Stadtverwaltung, Gemeinderat und Stadtgesellschaft.

Das Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzept wird alle vier Jahren überprüft und überarbeitet; es liegt derzeit in der vom Gemeinderat im März 2023 beschlossenen Form vor. Es besteht aus 12 Handlungsfeldern, die alle wichtigen Bereiche kommunalen Handelns abbilden und gleichzeitig Schwerpunkte setzen. Die Handlungsfelder werden zunächst in einem Leitsatz zusammengefasst. Anschließend beschreiben strategische Ziele die angestrebte Entwicklung für die nächsten Jahre.

Im Handlungsfeld 3 werden die strategischen Ziele für den Bereich Wirtschaft, Arbeit und Tourismus formuliert. Im Leitsatz wird herausgestellt, dass Ludwigsburg für einen attraktiven, nachhaltigen und zukunftsfähigen Wirtschafts- und Tourismusstandort steht. „Alle Unternehmen prägen diesen mit ihrer Vielseitigkeit und gewährleisten jetzt und in Zukunft die wirtschaftliche Stärke und Innovationskraft Ludwigsburgs. Ansässige und neue Unternehmen finden attraktive Standortbedingungen vor.“

Als strategische Ziele werden benannt:

1. Unternehmensentwicklungen

Den Entwicklungsvorhaben ansässiger Unternehmen wird entsprochen. Wir unterstützen aktiv Unternehmen, die zu einem vielfältigen Angebot beitragen und für den Wirtschaftsstandort sehr wichtig sind.

2. Gewerbeflächenentwicklung

Unternehmen profitieren von einem ausreichenden Potenzial an qualifizierten, nachhaltigen, preis- und bedarfsgerechten Gewerbeflächen verbunden mit einer leistungsfähigen Infrastruktur. Ungenutzte und leerstehende Gewerbeflächen werden unter Berücksichtigung der Klimaveränderungen neu genutzt.

3. Branchenmix

In Ludwigsburg gibt es eine große Vielfalt an Unternehmen aus unterschiedlichen Bereichen. Dies führt dazu, dass Arbeitsplätze geschaffen und erhalten werden, die Stadt über eine stabile Finanzlage verfügt und die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung gedeckt werden.

4. Tourismusdestination, Kongress- und Veranstaltungsort

Ludwigsburg wird durch einzigartige, touristische Angebote sowie vielfältige und bedeutende Veranstaltungen als innovative Barockstadt regional, national und international wahrgenommen.

5. Wirtschaftsstandortmarketing

Die vielfältige Vernetzung der Wirtschafts- und Wissenschaftsakteure ist ausgebaut. Modernes Standortmarketing macht den Wirtschaftsstandort und seine Unternehmen sowohl nach innen als auch nach außen bekannt.

3.4.2 Statusbericht 2022

Ein Statusbericht zeigt auf, ob und wie die bisherigen Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes seit seiner letzten Fortschreibung (2018) erreicht wurden und wie sich die Stadt in den einzelnen Handlungsfeldern entwickelt hat. Im Handlungsfeld Wirtschaft und Arbeit stand rückblickend die Bestandsentwicklung im Fokus der strategischen Ziele. Prägende Unternehmen konnten bis auf wenige Ausnahmen (IDEXX, Jetter und W&W) gehalten werden und neue Unternehmen (Roche, Habmann Group oder Instagrid) bereichern den Branchenmix.

Auch im Bereich der Infrastruktur hat sich Ludwigsburg durch den Ausbau von Glasfaser zukunftsfähig aufgestellt. Besonders problematisch erweisen sich jedoch weiter die Ziele „Gewerbeflächen“, „Fachkräfte“ oder auch im Bereich der Infrastruktur „(bezahlbarer) Wohnraum“.

Im Bereich der Kreativwirtschaft wird die Erweiterung des Platzbedarfs der Filmakademie unterstützt, um den Fachkräftebedarf im Bereich Animation perspektivisch zu decken. Coronabedingt haben die drei strategischen Ziele „Kongress- / Veranstaltungsort / Tourismus“, „Einkaufserlebnis“ und „Netzwerke / Veranstaltungen“ besonders gelitten. Im Rahmen des Möglichen konnten jedoch auch hier Maßnahmen umgesetzt werden, wobei überwiegend auf Online-Formate ausgewichen wurde.

3.4.3 Räumliches Entwicklungskonzept

Ein wichtiger Baustein bei der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ist erstmals die Erarbeitung eines räumlichen Gesamtkonzeptes zur Stadtentwicklung. Diese „Räumliche Perspektive Ludwigsburg“, die von der Verwaltung erarbeitet und mittlerweile auch beschlossen wurde, beinhaltet unter anderem fünf auf die einzelnen Handlungsfelder Bezug nehmende Themenkarten zu den Bereichen Wohnen, Wirtschaft / Arbeit / Tourismus, Grünstruktur und Landschaft, Mobilität sowie Kultur / Bildung / Sport / Soziales.

Die Inhalte der einzelnen Konzeptkarten werden im Gesamtkonzept gebündelt, das beziehungsweise auf alle zwölf Handlungsfelder die zukünftige Stadtentwicklung räumlich darstellt. Das räumliche Strukturkonzept soll auch die strategische Grundlage für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Stadtteilentwicklungspläne bilden.

2022 wurde aus den drei Zukunftsvisionen „Ludwigsburg fokussiert sich auf die Innenentwicklung“, „Ludwigsburg wächst nach außen“ und „Ludwigsburg ist grün und vernetzt“ das letzte Szenario für die künftige Stadtentwicklung ausgewählt.

Die räumliche Perspektive beinhaltet folgende Zielsetzungen:

- Priorisierung der Innen- vor Außenentwicklung.
- Kopplung der Verdichtung und Transformation an den (schienengebundenen) ÖPNV (neue Baugebiete z. B. Fuchshof, Aldinger Straße Nord, Oßweil Süd-Ost sind optimal an den ÖPNV/die Stadtbahn angeschlossen).
- Förderung neuer Arbeitsformen und Qualifizierung der Gewerbegebiete im Bestand.
- Sicherung und Profilierung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt und Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen.
- Gestaltung und Qualifizierung des „Grünen Rings“ als durchgängiger Raum für Sport, Bewegung, Gesundheit, Entspannung und soziale Interaktion.
- Einbindung aller Stadtteile in dieses Grünsystem durch die Ergänzung eines „Landschaftsraums am Neckar“.

3.4.4 Stadtteilentwicklungsplanung

Mit der Stadtteilentwicklungsplanung werden die Leitsätze und Ziele des Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts in den Stadtteilen umgesetzt und dafür an die Bedürfnisse vor Ort angepasst. Ausgearbeitete Stadtteilentwicklungskonzepte (STEP-Konzepte) gibt es bereits für die Stadtteile Poppenweiler, Grünbühl-Sonnenberg, Neckarweihingen, Eglosheim und Hoheneck, langfristig sollen für alle Stadtteile entsprechende Konzepte erarbeitet werden.

3.5 Sonstige Planungen und Konzepte

Einzelhandelskonzept

Die Einzelhandelskonzeption ist Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Sie benennt die Ziele und Grundsätze der künftigen Einzelhandelsentwicklung, wobei der Stabilisierung und dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche eine besondere Bedeutung zukommt. Das beschlossene Einzelhandelskonzept für Ludwigsburg aus dem

Jahr 2006 / 2007 wurde 2014 fortgeschrieben und wird derzeit erneut aktualisiert. Als wesentliche Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind zu nennen:

- Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ludwigsburg für die Region,
- Stärkung der Innenstadt als zentraler Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum,
- Sicherung / Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung für die Bürger aller Stadtteile,
- Ausbau ausgewählter Warengruppen zur Steigerung der Kaufkraftbindung,
- gezielte Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels in den Gewerbegebietslagen.

Der Einzelhandelsbestand in Ludwigsburg ist durch eine bipolare Standortstruktur geprägt. Neben der besonders schützenswerten Einkaufsinnenstadt bestehen am dezentralen Standort in Ludwigsburg Nord - Tammer Feld mit dem Shoppingcenter *BreuningerLand* - ergänzt um großflächige Fachmarktangebote vor allem aus dem Möbelbereich (u. a. IKEA) - ebenfalls zentrenrelevante Sortimente, v. a. im Bereich Bekleidung, die in erheblicher Konkurrenz zur Einkaufsinnenstadt stehen. Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt mit einer Konzentration großflächiger Fachmärkte ist entlang der Schwieberdinger Straße / Steinbeisstraße vorhanden. Im übrigen Stadtgebiet sind v. a. nicht zentrenrelevante Sortimente (Fachmarktstandorte) sowie die Lebensmittelversorgung von Bedeutung.

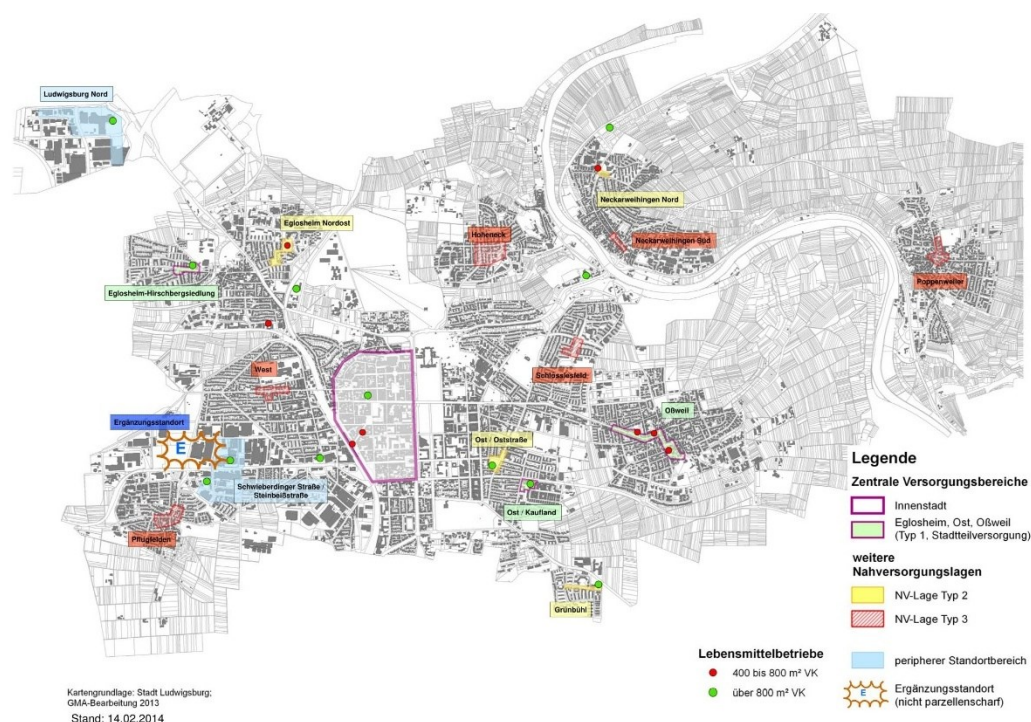
Im Ergebnis der 2010 – 2012 durchgeführten Erhebungen war die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Ludwigsburg zu diesem Zeitpunkt mit 2.330 m² je 1.000 Einwohner im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung leicht überdurchschnittlich, aber auch die Kaufkraft war in Ludwigsburg etwas höher als im Bundesdurchschnitt. Die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen konnte als überwiegend gut eingestuft werden. Entwicklungspotenziale zeigten sich insbesondere für die Oststadt (v. a. Schlösslesfeld), Hoheneck, Poppenweiler und Teile der Weststadt, an denen kein oder nur ein geringes Nahversorgungsangebot in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist. Weitere Bedarfe wurden insbesondere in den Bereichen Möbel, Elektronik, Bau- / Gartenmarkt sowie bei sonstigen Fachmarktangeboten identifiziert.

Die Einzelhandelskonzeption legt jene zentralen Versorgungsbereiche der Stadt fest, die eine Schutzwürdigkeit gemäß BauGB und BauNVO besitzen. Neben dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sind dies die Nahversorgungslagen „Eglosheim-Hirschbergsiedlung“, „Oßweil“ und „Ost“. Dort soll die Versorgungsfunktion für die Teilorte weiter gestärkt werden.

Ergänzende periphere Standortlagen wie Ludwigsburg Nord – Tammer Feld und Schwieberdinger Straße / Steinbeisstraße sollen vor allem Angeboten, die in der Einkaufsinnenstadt v. a. im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich nicht angesiedelt werden können (z. B. großflächige Fachmärkte), vorbehalten bleiben.

Für die weiteren Bedarfe im Fachmarktsegment wird ein Ergänzungsstandort benannt, der geeignete Flächen- und Standortbedingungen bietet, sofern eine Realisierung in der Einkaufsinnenstadt nicht möglich ist. Der Ergänzungsstandort an der Schwieberdinger Straße umfasst Teile des Bestandsstandortes mit seinem vorhandenen Einzelhandelsangeboten.

Abbildung 6: Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigsburg



Quelle: GMA, Stadt Ludwigsburg, Stand 2014.

Insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels, die Einkaufsinnenstadt als Einkaufsschwerpunkt im Sinne der gutachterlich empfohlenen Prämisse „City first“ zu schützen, soll jegliche Entwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten an anderen, peripheren Standorten vermieden werden. Das Gutachten weist ausdrücklich auf die diesbezüglichen Einflussmöglichkeiten und Lenkungspflicht der Stadt hin. So wird eine Berücksichtigung der standort- und sortimentspezifischen Anforderungen bei der Erstellung neuer Bebauungspläne sowie eine Anpassung bestehenden Bauleitpläne – soweit noch nicht erfolgt – für erforderlich gehalten. Insgesamt sei es wichtig, eine funktionierende Balance herzustellen zwischen dem Einzelhandel in der Innenstadt, der Sicherung der Nahversorgung

in den Stadtteilen und der Entwicklung von Fachmarktstandorten mit einem Sortiment, das in den Zentren nicht anzutreffen ist.

Gewerbegebietslagen, d. h. Gewerbe- und Industriegebiete, sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorbehalten werden. Einzelhandelsansiedlungen sollten dort entweder komplett ausgeschlossen werden, zumindest aber die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Eine entsprechende Anpassung der geltenden Bebauungspläne ist größtenteils erfolgt.

Das Einzelhandelskonzept befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Etwaige Neuerkenntnisse können zum Zeitpunkt der Erstellung der Gewerbeflächenkonzeption nicht berücksichtigt werden.

Vergnügungsstättenkonzeption

Bei der Vergnügungsstättenkonzeption handelt es sich um ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB, das als Vorgabe für künftige Planungen dient und die Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen im Stadtgebiet steuern soll. Grundlage bildet ein 2008 durch die Stadtverwaltung in Auftrag gegebenes Gutachten als Reaktion auf seinerzeit vermehrt eingegangene Anträge auf Vergnügungsstätten, insbesondere für Spielhallen in der Innenstadt oder in Gewerbegebieten.

Ziel der Vergnügungsstättenkonzeption ist es, transparente und einheitliche Entscheidungsgrundsätze für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu schaffen und damit ihre Ansiedlung im Stadtgebiet zu steuern und die regelmäßig mit Vergnügungsstätten einhergehenden negativen Auswirkungen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.⁸ Vergnügungsstätten werden in Innenstädten und sonstigen Zentren häufig als Indikator für einen eingesetzten "Trading-down-Prozess" gewertet.

Das Gutachten des Büros Acocella von 2009 kam zu dem Ergebnis, dass sich die Stadt Ludwigsburg aufgrund ihrer besonderen Situation (u. a. mangelnde Gewerbeflächen, bisher Konzentration der Vergnügungsstätten in der Innenstadt) bei der Zulässigkeit von insbesondere kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an die vom Gesetzgeber vorgesehene Regelungssystematik anlehnen sollte. Vergnügungsstätten sollen deshalb nur in den Gebieten allgemeiner Zulässigkeit nach Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wobei im Rahmen der

⁸ Unter dem städtebaulichen Begriff der „Vergnügungsstätte“ gem. Baunutzungsverordnung fallen Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen), Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Swinger-Clubs.

Feinsteuerung darauf zu achten ist, dass keine Häufungen / Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen, das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird, die Angebotsvielfalt nicht eingeschränkt wird, das Bodenpreisgefüge sich nicht verzerrt sowie keine traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verdrängt werden.

Auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption wurden zwischenzeitlich drei einfache Bebauungspläne im Stadtgebiet erlassen, die die Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen im jeweiligen Geltungsbereich steuern. Dabei wurden auch Regelungen getroffen, die über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im rechtlichen Sinn hinausgehen und zusätzlich auch Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters umfassen.

Hochhauskonzept

Im Jahr 2016 wurde ein Hochhauskonzept für Ludwigsburg durch den Gemeinderat beschlossen und damit eine verbindliche Grundlage für die Stadtverwaltung geschaffen. Auf Basis einer Stadtbildanalyse nach fachlichen Kriterien (u. a. Erhalt der historischen Innenstadt, Wahrung wichtiger Blickbeziehungen, Aspekte des Stadtklimas und der Verkehrserschließung) wurden Ausschlusszonen und Eignungsgebiete für Hochhausstandorte definiert. Das Konzept soll die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung bilden und das Investoreninteresse auf die geeigneten Standorte lenken. Als vorrangige Eignungsgebiete für Hochhäuser werden die Flächen entlang der Bahn und die Weststadt eingestuft. Geeignete Hochhausstandorte müssen bezüglich der genauen Lage, der Höhenentwicklung und der architektonischen Gestaltung der Gebäude aber noch detailliert untersucht werden.

Um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Hochhauskonzepts zu schaffen, kann es erforderlich sein, das bestehende Planungsrecht anzupassen, um unerwünschte Entwicklungen in den Ausschlusszonen zu verhindern und Hochhausstandorte in den Eignungszonen zu ermöglichen. Für die Weiterentwicklung gewerblicher Bauflächen ist die Eignung von Hochhäusern vor allem im Hinblick auf die Zulässigkeit von Bürogebäuden relevant.

Masterplan Mobilität 2030+

Der bereits 2006 beschlossene erste Masterplan Mobilität wird kontinuierlich weitergeführt. Ziel der derzeitigen Fortschreibung des Masterplans Mobilität 2030+ ist die Entwicklung einer zukünftigen Mobilitätsstrategie. In der ersten Stufe wird ein Zielkonzept als Grundlage für die darauf aufbauende Maßnahmenentwicklung (Stufe 2) erarbeitet. Neben dem übergeordneten Ziel,

verkehrsbedingte Emissionen zu reduzieren, sind für die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt vor allem folgende Leitsätze von Bedeutung: Den öffentlichen Personennahverkehr als Rückgrat des Verkehrssystems etablieren, den Fuß- und Radverkehr priorisieren, die unterschiedlichen Verkehrsmittel vernetzen, den ruhenden Verkehr zugunsten des öffentlichen Raums verlagern und Angebote und Maßnahmen im (auch betrieblichen) Mobilitätsmanagement fördern.

Integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept Ludwigsburg

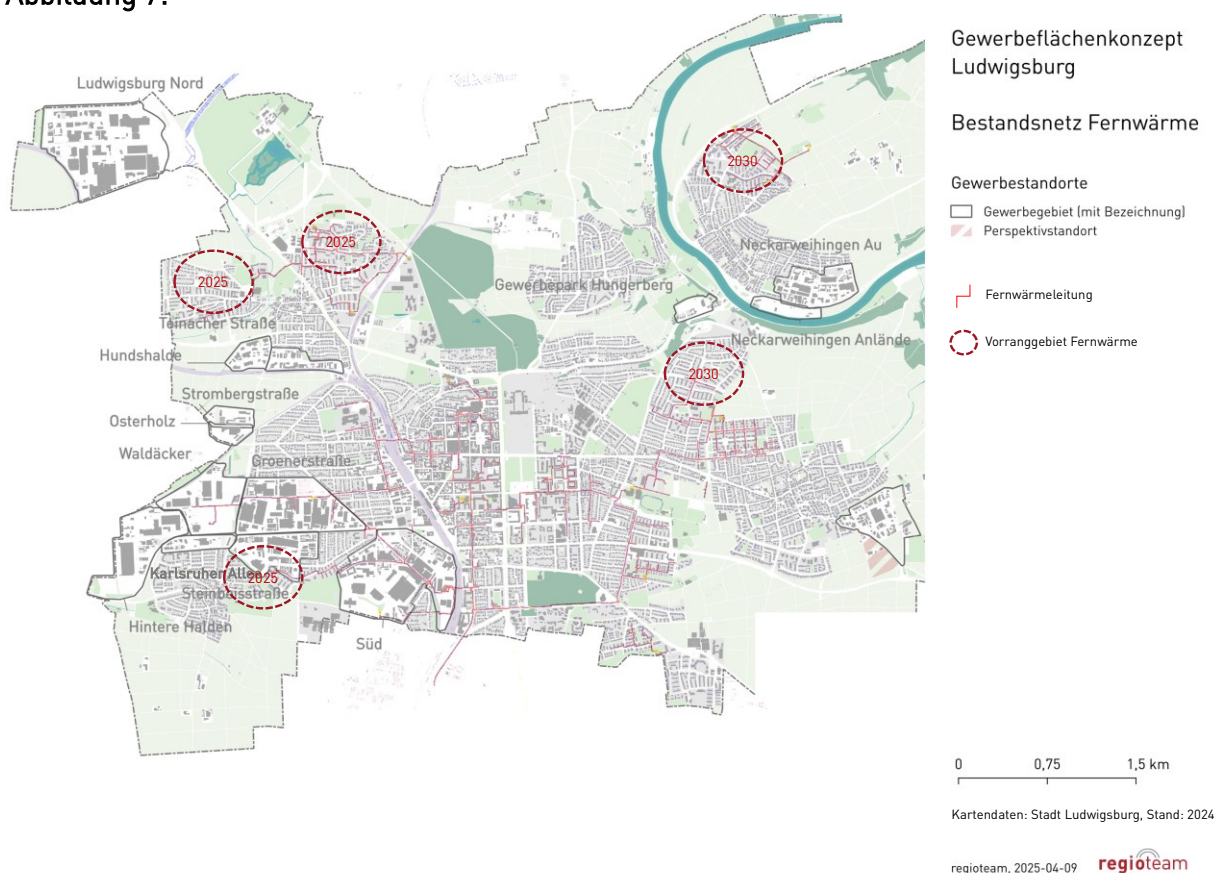
Schnelles Internet und eine nachhaltige Energieversorgung sind für die Wirtschaft ausschlaggebende Standortfaktoren. Die Stadt Ludwigsburg und ihr Tochterunternehmen, die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH (SWLB) sorgen dafür, dass Ludwigsburger Unternehmen und ansiedlungsinteressierte Gewerbebetriebe zukünftig flächendeckend mit Glasfaser versorgt sind. Geplant ist außerdem ein Ausbau des Fernwärmenetzes in dafür identifizierten Fokusgebieten. Mit modernsten Heizkraftwerken, einer Geothermieranlage und Abwasserwärmerückgewinnung erzeugt die SWLB dabei Fernwärme mit besonders hoher Qualität und Nachhaltigkeit.

Die Stadt Ludwigsburg hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2035 Klimaneutralität zu erreichen. Ein erstes Energie- und Klimaschutzkonzept von 2011 wurde im Jahr 2019 fortgeschrieben und dabei auch die konkreten Ziele angepasst und verschärft. Es wurden acht Handlungsfelder mit insgesamt 87 Maßnahmen definiert und 39 Schlüsselmaßnahmen ausgewählt.

Um die Treibhausgasemissionen zu minimieren, wird es u. a. als wichtig erachtet, den Energieverbrauch zu senken, die Energieeffizienz zu steigern und den Anteil von Strom- und Wärmeherzeugung aus erneuerbarer Energie auszubauen. Eine wichtige Rolle spielen dabei auch Fernwärmenetze in dafür identifizierten Fokusgebieten. Mit der Ende 2023 abgeschlossenen kommunalen Wärmeplanung liegt mittlerweile ein strategisches Planungsinstrument vor, welches den Rahmen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung im gesamten Stadtgebiet – und damit auch in den Gewerbegebieten der Stadt – aufzeigt.

Die Stadtwerke Ludwigsburg haben das gesamte Stadtgebiet im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit von Ausbaumaßnahmen des Fernwärmenetzes analysiert und im Ergebnis Vorranggebiete für die Fernwärme bestimmt (s. Abbildung 7). Demnach sollen kurzfristig bis 2025 Ausbaumaßnahmen in Eglosheim und in der Weststadt (mit bereits bestehenden und in Ausbau befindlichen Trassen) stattfinden, im Gewerbegebiet Waldäcker III entsteht zudem eine neue Energiezentrale. Mittelfristige Ausbaumaßnahmen sind bis 2030 in Teilen von Neckarweihingen und dem Schloßlefeld geplant. Potenziale werden zudem für das östliche Neckarweihingen, südlich Oßweil oder einem Quartier im südlichen Hoheneck gesehen.

Abbildung 7:



Internationale Bauausstellung 2027 (IBA'27 Stadtregion Stuttgart)

Die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (kurz IBA'27) findet in der Stadtregion Stuttgart statt und seit 2017 wurde ein Netz an Bauvorhaben und großflächigen Stadtentwicklungsprojekten mit einem Potential für das Ausstellungsjahr 2027 ausgewählt.

Dazu gehört im Stadtgebiet von Ludwigsburg das Vorhaben „Bahnhofsquartier Ludwigsburg“, das auf eine Konversion des ehemaligen Werksgeländes (Franck - Caro-Kaffee) mit denkmalgeschütztem Baubestand sowie angrenzenden Freiflächen („Kepler-Dreieck“) zu einem urbanen Stadtquartier mit Modellcharakter durch die Verbindung von neuen Arbeits- und Wohnwelten, einem vitalen Stadtleben sowie vielfältigen Mobilitätsangeboten abzielt.

Geplante Stadtbahnstrecke Ludwigsburger City Express

Die geplante Niederflurstadtbahn soll eine zukunftsweisende öffentliche Nahverkehrsverbindung vom Umland aus Schwieberdingen und Markgröningen in die Stadt Ludwigsburg und von dort weiter nach Pattonville und Remseck-Aldingen schaffen. Auf Grundlage der laufenden Vorplanung sollen die Bauarbeiten ab 2027 starten und die ersten Bahnen dann ab 2028/2029 fahren. Mit der Einführung dieser schienengebundenen Nahverkehrsverbindung wird sich vor allem die Erschließungsgunst der Gewerbegebiete in Ludwigsburg West sowie ggf. in

Oßweil (optionale Netzergänzung) verbessern. Eine gute Erreichbarkeit z. B. für in die Stadt einpendelnde Beschäftigte ist ein zunehmend wichtiger Standortfaktor für Unternehmensansiedlungen.

Westrandstraße

An der Anschlussstelle Ludwigsburg-Süd der A 81 hat die Stadt Ludwigsburg in den letzten Jahren eine neue Straßenverbindung geschaffen, um die Schwieberdinger Straße sowie die Straßen in der Weststadt und Pflugfelden zu entlasten. Ziel ist es, mit der Westrandstraße die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Hintere Halden anzubinden. Das Logistikunternehmen Lapp, seit 2011 mit einem Industriebau auf dem Gelände vertreten, ist dort gerade dabei zu erweitern, weitere Firmen könnten dazukommen.

Die Gewerbegebiete Wöhlerstraße und Hintere Halden erhalten mit der Westrandstraße eine direkte Zufahrtsmöglichkeit auf die Autobahn. In Möglingen wird der Verkehr auf der Hohenzollern- und der Daimlerstraße reduziert. Zu Beginn des Vorhabens wurde zunächst der Knoten A 81-Rampe / L 1140 / Westrandstraße umgebaut und für die zukünftige Verkehrssituation ertüchtigt. Mit dem Bau des Kreisverkehrsplatzes an der Einmündung Mörikestraße/Wöhlerstraße wurden die Bauarbeiten in 2022 abgeschlossen.

Städtebauliche Großprojekte

Für einzelne in Umstrukturierung begriffene Gewerbebestandorte – vor allem im innerstädtischen Bereich – bestehen schon konkrete Planungsabsichten zur künftigen Bebauung und Nutzung. Der Stand der jeweiligen Planungen wird nachfolgend kurz dargestellt:

Bleyle-Areal

Bereits abgeschlossen ist die Entwicklung am Standort der ehemaligen *Bleyle* Strickwarenfabrik westlich des Ludwigsburger Bahnhofs. Auf der über 2 ha großen Fläche südlich der Hoferstraße ist zwischen 1990 und 2016 ein lebendiges Stadtviertel mit Gewerbe- und Wohnflächen entstanden. Neben der Sanierung und Umnutzung historischer Werksgebäude wurden Wohn- und Geschäftsgebäude, ein Parkhaus und ein Hotel-/ Bürogebäude neu errichtet. Das Quartier zeichnet sich heute durch eine hohe städtebauliche Qualität und eine gut funktionierende urbane Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Kinderbetreuung, ärztlicher Versorgung, Bildungs-, Gastronomie-, Sport- und Freizeitangeboten aus.

Franck-Areal

Auf dem Gelände der die zuletzt von Nestlé betriebenen ehemaligen Caro-Kaffee Rösterei in direkter Nähe zum Bahnhof soll die Transformation vom Industrieensemble zu einem modernen und urbanen Stadtquartier erfolgen. Es soll eine vielfältige Nutzungsmischung etabliert und eine Belebung rund um die Uhr ermöglicht werden. Dabei stehen Nutzungen im Vordergrund, die die Angebote der Innenstadt ergänzen und die zentrale Lage des Franck-Areals im Sinne eines Gelenkes zwischen West- und Innenstadt stärken. Vor allem sollen Flächenangebote für bereits ansässige Kreativschaffende, junge Unternehmen und Start-Ups geschaffen werden. Dadurch kann das Franck-Areal als Impulsgeber für die gesamtstädtische Entwicklung des Wirtschaftsstandorts dienen.

Kepler-Dreieck

Das Kepler-Dreieck zwischen Bahnlinie, Kepler- und Franckstraße weist südlich des von einer Krankenversicherung genutzten Hochhauses und der angrenzenden denkmalgeschützten Parkanlage der Villa Franck eine 0,9 ha große Brachfläche in städtischem Eigentum auf. Der Standort ist wegen seiner exponierten Lage wichtig für die Stadtentwicklung und auch für einen weiteren Hochpunkt geeignet. Die Entwicklungsmöglichkeiten wurden im Rahmen eines Ideenwettbewerbs geprüft und im Ergebnis Anfang 2023 der Entwurf des Stuttgarter Büros Pesch Partner Architektur Stadtplanung zum Sieger gekürt. Der Siegerentwurf setzt mit einem Hochhaus von rund 60 Meter Höhe einen stadtgestalterischen Impuls und sieht neben einer Nutzung durch Büro- und Dienstleistungsflächen auch einen Aussichtspunkt vor.

Ein Immobilienunternehmen will das Gelände von der Stadt kaufen und dort eine neue Firmenzentrale errichten. Aspekte zur künftigen Architektur, Nachhaltigkeit und zur Gestaltung der Freiflächen sind in einem Realisierungswettbewerb im Frühjahr 2024 konkretisiert worden.

Planung Neubau STIHL

Für das Areal des ehemaligen "Stihl Werk 5" an der Gänsfußallee in der Ludwigsburger Weststadt liegen Pläne für einen neuen modernen Fertigungsstandort vor, deren Umsetzung derzeit jedoch ungewiss ist. Das Projekt des Motorsägenherstellers, das in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg entwickelt wurde, beinhaltet einen neuen Gebäudekomplex mit bis zu 35.000 m² BGF und 200 – 300 Arbeitsplätzen. Vorgesehen sind außerdem eine umfassende Begrünung und eine Wiederherstellung des historischen Querschnitts der Gänsfußallee sowie ein neuer Radweg. Die Standorterschließung (Werks- und Warenverkehr) soll ausschließlich von der Groenerstraße aus erfolgen.

Das Gelände wurde bereits bauvorbereitend beräumt, d. h. die alten Fertigungshallen wurden vollständig zurückgebaut.

Ehemaliges Wüstenrot-Areal

Nach dem Umzug der Wüstenrot und Württembergische-Gruppe (W&W) nach Kornwestheim stehen am südlichen Stadteingang Flächen mit stadtbildprägender Bausubstanz für eine Nachnutzung zur Verfügung. Unmittelbar an der Bahntrasse gelegen soll auf dem Areal ein urbanes Kleinquartier entstehen, das Arbeiten, Wohnen, Nahversorgung und Gastronomie vereint. Der 72 Meter hohe Wüstenrot-Turm auf der südlichen Seite und der Gebäudekomplex auf der nördlichen Seite sollen erhalten und die Fläche dazwischen neu bebaut werden. Im Mai 2024 wurde der Architektenwettbewerb zum W&W-Areal entschieden, Ende 2024 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Europäische Metropolregion Stuttgart

Die Stadt Ludwigsburg ist Teil der Europäischen Metropolregion Stuttgart und profitiert damit von der Stärke dieses Verflechtungsraums. Der Ansatz der Metropolregionen zielen darauf ab, durch gemeinsame Projekte und die Vernetzung innerhalb der jeweiligen Metropolregion deren Position im internationalen Standortwettbewerb zu stärken. Die Europäische Metropolregion Stuttgart umfasst die Region Stuttgart sowie die angrenzenden vier Regionen Ostwürttemberg, Neckar-Alb, Nordschwarzwald und Heilbronn-Franken und damit 43 Prozent der Fläche Baden-Württembergs. Sie schließt 479 Städte und Gemeinden sowie 17 Landkreise ein, in denen nahezu die Hälfte der Einwohner Baden-Württembergs leben und arbeiten.

4 SWOT

Der Wirtschaftsstandort Ludwigsburg weist auch im intraregionalen Vergleich eine Reihe von Vorzügen, aber auch Defizite auf. Die folgende SWOT-Übersicht basiert auf den Ergebnissen von Gesprächen mit verschiedenen Experten sowie auf eigenen Analysen und Bewertungen. Die folgende Darstellung betrachtet die Situation in der Stadt Ludwigsburg entsprechend primär aus dem Blickwinkel der Wirtschaft. Die einzelnen Aspekte wurden nicht gewichtet.

Einbezogen wurden eine Reihe von wichtigen Unternehmen sowie deren Interessenvertreter und Multiplikatoren, die einen Querschnitt der facettenreichen Wirtschaft in der Stadt abbilden und daher zu unterschiedlichen zentralen Aspekten der regionalen Wirtschaft befragt werden konnten. Schwerpunkte der Gespräche bildeten einerseits die aktuelle Situation der jeweils befragten Unternehmen, also z. B. räumlich relevante Planungen, konkrete Flächenbedarfe sowie Bedürfnisse der Unternehmen. Andererseits wurden die Interviewpartner zu ihrer Einschätzung der Perspektive des Wirtschaftsstandorts, zu Entwicklungen und zur Situation von einzelnen Branchen befragt. Die Gespräche wurden als offene, leitfadengestützte Intensivinterviews auf Entscheidungsebene geführt.

Im Rahmen der Gespräche wurden von den Gesprächspartnern einige Aspekte besonders stark akzentuiert. Die folgende Übersicht über Aussagen von Unternehmen zeigt thematische Schwerpunkte auf, die von den Gesprächspartnern gesetzt wurden und die von Relevanz für die Bearbeitung des Konzeptes sind.

- „Der Wirtschaftsstandort Ludwigsburg hat eine **hohe Qualität**“.
- „Die **Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie** ist stark gefährdet“.
- „Der **Produktionsstandort Ludwigsburg** muss **erhalten** bleiben“.
- „Vorhandene **produzierend-gewerblich geprägte Standorte** sollen geschützt werden.“
- „Derzeit gibt es **keinen großen Flächenbedarf** durch ansässige produzierend-gewerbliche Nutzer.“
- „Nur ausgewählte, besonders geeignete Standorte sollten auf urbane, **wohnverträgliche Gewerbe** ausgerichtet werden“.
- „Der **Büromarkt** ist tot.“
- „Neue Impulse durch **Innovation** sind notwendig“.
- „Es **fehlt bezahlbarer Wohnraum** vor allem für die Mitarbeitenden“.

Stärken

Mit Blick auf die Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt sind als komparative Stärken des Standorts zum einen die räumliche Lage in einer der innovativsten deutschen Regionen mit sehr guter Anbindung, zum anderen die Struktur der vorhandenen Wirtschaft mit einigen prägenden Unternehmen

und hohem Diversifizierungsgrad hervorzuheben. Als weiche Standortfaktoren wurden vor allem der hohe Bekanntheitsgrad der Stadt, das gute Image bzw. die hohe Lebensqualität sowie die leistungsfähige Verwaltung benannt.

Schwächen

Die wichtigsten Schwächen des Standorts aus der Perspektive der Wirtschaft werden aktuell auf der nationalen Ebene gesehen. Dazu zählen vor allem die hohen Standortkosten beispielsweise im Energiebereich. Als bedeutende lokale Schwäche wurde die in der gesamten Region, in besonderem Maße aber in der Stadt Ludwigsburg angespannte Flächensituation benannt. Mit Blick auf die gewerbliche Entwicklung wird weiterhin das Fehlen einer technischen Hochschule mit entsprechendem Potenzial an zukünftigen Fachkräften hervorgehoben. Problematisch ist auch die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt insbesondere in den unteren Preissegmenten, die die Fachkräftebindung erschwert.

Chancen

Mit Blick auf die notwendige Erneuerung der Wirtschaft und die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Standorts sind die Chancen als Stadt von Innovation und jungen Gründern zu sehen. Ansatzpunkte ergeben sich beispielsweise in den jungen produktiven, vielfach in Konversionsprozessen entstandenen Stadtquartieren, die neue Unternehmen anziehen können. In diesem Bereich sind auch die entsprechenden Flächenpotenziale vorhanden. Eine weitere wichtige Basis bilden die bereits ansässigen Unternehmen, deren Entwicklung gesichert und gestärkt die Grundlage für innovative Entwicklungen bildet.

Risiken

Die Entwicklungsfähigkeit der gewerblichen Wirtschaft werden durch die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten enge Grenzen gesetzt. Vor allem die fehlenden Flächen spielen hier eine wichtige Rolle. Im engeren Bereich der gewerblichen Entwicklung sind vor allem die steigenden Kosten hervorzuheben. Im Standortwettbewerb ist ein Entwicklungsrisiko auch in der teilweise nachholenden Aktivität anderer Standorte im Bereich der Positionierung als Innovations- und Gründungsstandort zu sehen.

SWOT-Analyse Gewerbestandort Ludwigsburg

Stärken

Lage und Anbindung

- Teil einer der wirtschaftsstärksten und innovativsten Regionen in Europa
- räumliche Nähe und gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Stuttgart
- Lage an Technologieachse Heilbronn (Innovationspark KI) – Stuttgart – Tübingen
- gute Verkehrsanbindung über Straße und Schiene

Wirtschaft

- bedeutsame Industrieunternehmen wie Mann+Hummel, Hahn+Kolb oder Roche
- attraktives Gründerökosystem
- branchendiversifizierter Standort mit Potenzialen mit traditionellen und „neuen“ Branchen
- starker Dienstleistungsstandort
- Einkaufsort und touristisches Ziel
- wirtschaftsbezogene Cluster - bzw. Profilierungsansätze in den Bereichen Film, Medien
- autarker Wirtschaftsstandort mit deutlichem Einpendlersaldo

Rahmenbedingungen

- Hochschulstandort mit knapp 10.000 Studierenden
- Stadt und Region als beliebter Wohn - und Arbeitsort mit hoher Lebensqualität
- gutes Image der Stadt, grüne Stadt, hoher Bekanntheitsgrad
- leistungsfähige Verwaltung mit gutem Ruf
- hohe Zentralität



Schwächen

Lage und Anbindung

- A81 sehr staugefährdet

Wirtschaft

- (Teil-)Rückzug großer Unternehmen aus Produktion und Dienstleistungen (z. B. Wüstenrot, Jetter).
- kein starkes produktionsgeprägtes Cluster (mehr)
- Rückgänge der Bedeutung von traditionellen Branchen wie Automobilindustrie und Maschinenbau in der Region
- fehlendes Flächenangebot in der Stadt und im Landkreis
- kein klares Profil / USP

Rahmenbedingungen

- Fehlen einer technischen Hochschule
- angespannter Wohnungsmarkt
- fehlende Kitaplätze
- hohe Energiekosten (in Deutschland insgesamt)
- Fach- und Arbeitskräftemangel



Chancen

- Weiterentwicklung Ludwigsburg zur Großstadt
- Produktive Stadtquartiere / Weststadt als Entwicklungsnukleus
- Flächenpotenziale in der Innenentwicklung
- Diversifizierte Wirtschaftsstruktur als Basis für neue Ansätze
- Nähe von Wachstums- bzw. Innovationskernen Stuttgart und Heilbronn
- Innovationskraft der Region
- Film- bzw. Kreativwirtschaftscluster als Basis für KI / AR
- Gründerkultur und -biotop
- Weststadt als produktives Stadtquartier
- gute Position bei weichen Standortfaktoren, die an Bedeutung gewinnen (Mobilität, Lebensqualität, Kreativität usw.)



Risiken

- fehlende Flächen auf der „grünen Wiese“ für Ansiedlungen und Bestandsentwicklungen
- geringer Anteil von noch nicht belegten kommunalen Flächen.
- angespannter Wohnungsmarkt als Treiber des Arbeitskräftemangels
- Kosten der Klimaneutralität verstärken Kostennachteil
- Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg als Teil von Deutschland gefährdet
- Benachbarte Städte sind inzwischen im Startup Bereich ebenfalls sehr aktiv, Wettbewerbsvorteil wird geringer
- steigende Kosten am Standort



5 Gewerbeflächenanalyse

5.1 Bestandsflächen

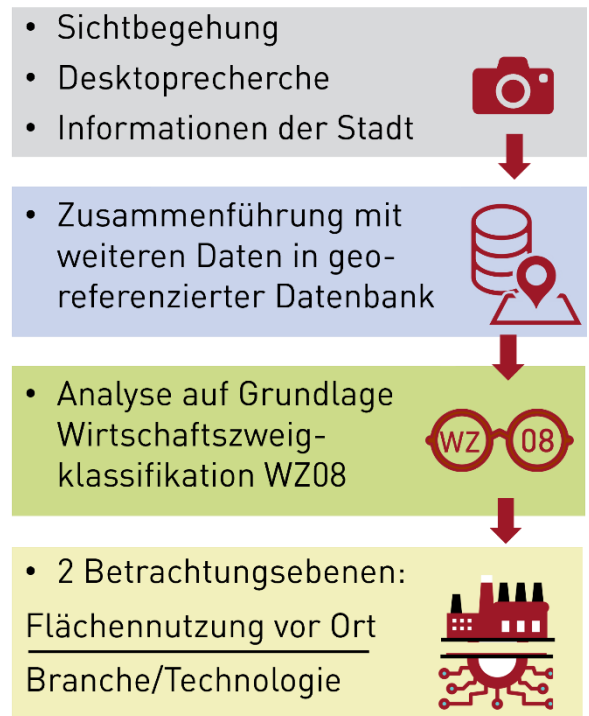
5.1.1 Methode

Datenbasis und Erfassungsmethode

Die Analyse von Flächensituation und Gewerbebesatz in den Gewerbebestandsgebieten sowie einigen ausgewählten Mischgebieten basiert auf einer umfassenden Bestandsaufnahme der tatsächlichen Flächennutzung zum Ende des Jahres 2023, die in mehreren Arbeitsschritten durchgeführt wird:

- Die Basis bildet eine Sichtbegehung der wichtigsten Gewerbebestandorte mit einer bildgestützten Erfassung von Grundstücken und Unternehmen. Dabei werden auch ungenutzte und gering genutzte Flächen erfasst, da diese möglicherweise ein Potenzial für neue gewerbliche Nutzungen darstellen.
- Im Rahmen einer Onlinerecherche werden die Begehungsergebnisse durch Auswertung von Fotos und Luftbildern sowie Informationen zu den ansässigen Unternehmen ergänzt und weiter konkretisiert. Die erfassten Informationen werden georeferenziert und in einer Datenbank mit weiteren räumlichen Daten zusammengeführt, beispielsweise mit Daten der Bauleitplanung.
- Um valide Aussagen zur Nutzung der Grundstücke machen zu können, erfolgt die Analyse der Ergebnisse auf zwei Ebenen: Einerseits werden die grundstückbezogenen Informationen auf der Ebene der Flurstücke und die dort vorgefundenen konkreten Nutzung betrachtet, andererseits werden Daten zu den ansässigen Unternehmen sowie deren Branchen und Technologien erfasst.
- Mit Blick auf eine einheitliche Systematik, die auch Vergleiche mit anderen Standorten ermöglicht, werden die Unternehmen entsprechend der Klassifizierung des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) den Wirtschaftszweigen zugeordnet. Dadurch sind die erfassten Daten kompatibel mit der amtlichen Statistik. Dieser Schritt zielt auf die branchen- und technologiebezogenen Aspekte der Analyse des Unternehmensbestandes in den Bereichen, die etwa für Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung oder Handlungsansätzen zur branchenbezogenen Profilierung der Standorte erforderlich sind.

Abbildung 9: Arbeitsschritte zur Erfassung der Flächennutzung



- Auch die Einordnung der Flächennutzung erfolgt auf Basis der WZ 2008. Weil auf dieser räumlichen Ebene aber der jeweilige Tätigkeitsschwerpunkt am konkreten Standort erfasst wird, können Abweichungen der Branchenzuordnung des Unternehmens von der tatsächlichen planungs- und flächenanforderungsbezogenen Nutzung vor Ort identifiziert werden. Dies dient beispielsweise der zuverlässigen Bestimmung des potenziellen Störgrads der jeweiligen Nutzung zur Einordnung des Standortprofils und andere flächen- und somit planungsrelevanter Informationen.⁹

Art der Flächennutzung

Es wird für jedes Grundstück die flächenmäßig überwiegende **Hauptnutzung**, sowie ggf. weitere davon abweichende **Nebennutzungen** erfasst. Hauptnutzungen werden in den Karten zur Flächennutzung ausgewiesen, **Nebennutzungen** fließen in die Flächenstatistik mit ein.

Neben den **gewerblichen Nutzungen** werden auch **nicht-gewerbliche Flächennutzungen** erfasst, dazu zählen kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen (z. B. Moschee, Ärztehaus, öffentliches Theater), die öffentliche Verwaltung bzw. öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule oder Rathaus), Verbände und Vereine sowie Wohnnutzungen. Auch Grünflächen und Erschließungsflächen zählen zu den nicht-gewerblichen Flächennutzungen, sofern es sich nicht um öffentliche Erschließungsstraßen oder Verkehrsgrün handelt:

- Erschließung:** Flächen, die für Erschließungsmaßnahmen genutzt werden, welche keinem einzelnen Unternehmen zuzuordnen sind, wie z. B. öffentliche Parkplätze¹⁰, öffentliche Plätze, Spielplätze (ohne Grünflächen).
- Grünfläche:** Grünflächen innerhalb der Gewerbeflächenkulisse, wie z. B. Kleingärten, Sportanlagen (Außenflächen) oder Biotope und Ausgleichsflächen.

Gewerbeflächenaffinität

Mit Blick auf den künftigen Bedarf für Gewerbeflächenentwicklung, wird in dieser Betrachtung der Flächennutzungen überprüft, ob eine Nutzung auf den Standort in einem Gewerbegebiet angewiesen ist oder auch einen anderen Standort wählen könnte, ohne in seiner Tätigkeit eingeschränkt zu werden. Die folgenden drei Kategorien werden unterschieden:



⁹ Die beschriebene für das Gewerbeflächenkonzept vereinfachte Systematik ist gewissen Limitierungen bezüglich des Detailgrads – sowohl räumlich als auch nach Nutzungskategorie – unterworfen. Erläuterungen zu Sonderfällen und Einschränkungen im Anhang „Ergänzungen zur Methodik“.

¹⁰ Parkplätze sind häufig gleichzeitig Verdichtungspotenziale, in diesen Fällen werden sie als Teilmenge der gering-genutzten Flächen blau-schraffiert dargestellt – siehe unten „Grad der Nutzung“ und auch Kapitel 5.2.2 zu Verdichtungspotenzialen.



- „klassische Gewerbegebietsnutzungen“ sind auf GE/GI Flächen angewiesen. (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Ver- und Entsorgung, Logistik)
- „sonstige gewerbegebietsaffine Nutzungen“ sind gewerbegebietstypisch aber alternative Standorte wären möglich. (Großhandel/ nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel, Kfz-Handel und -Service, gewerbegebietstypische Dienstleistungen)
- „sonstige nicht zwingend auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesenen Nutzungen“ sind häufig aus Gründen der dort vergleichsweise geringen Bodenpreise im Gewerbegebiet angesiedelt.

Grad der Nutzung

Flächen, die zu weniger als 50 % oder lediglich als großflächige, ebenerdige Parkplatzflächen genutzt werden, sind als *gering genutzt* eingestuft und werden graphisch durch eine schwarze Linienschraffur (allgemein *gering genutzte Fläche*) markiert. In einigen Karten wird die Teilmenge der Parkplatzflächen durch eine blaue Linienschraffur differenziert dargestellt.

-  **Gering genutzte Fläche** (mind. 50% ungenutzt)
-  *darunter:* Ebenerdige, großflächige **Parkplatznutzung**

Nicht genutzte Flächen werden den folgenden Kategorien zugeordnet:

-  **Ungenutzt** oder **derzeit Landwirtschaft:** derzeit ungenutzte Flächen, ggf. mit Gebäudeleerstand, ausgenommen ist eine mögliche bestehende landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche),
-  **Baustelle:** Nicht gewerblich genutzte Grundstücke, bei denen eine Bautätigkeit erkennbar ist oder von einem baldigen Baubeginn auszugehen ist.¹¹

Untersuchungskulisse und Erhebungszeitpunkt

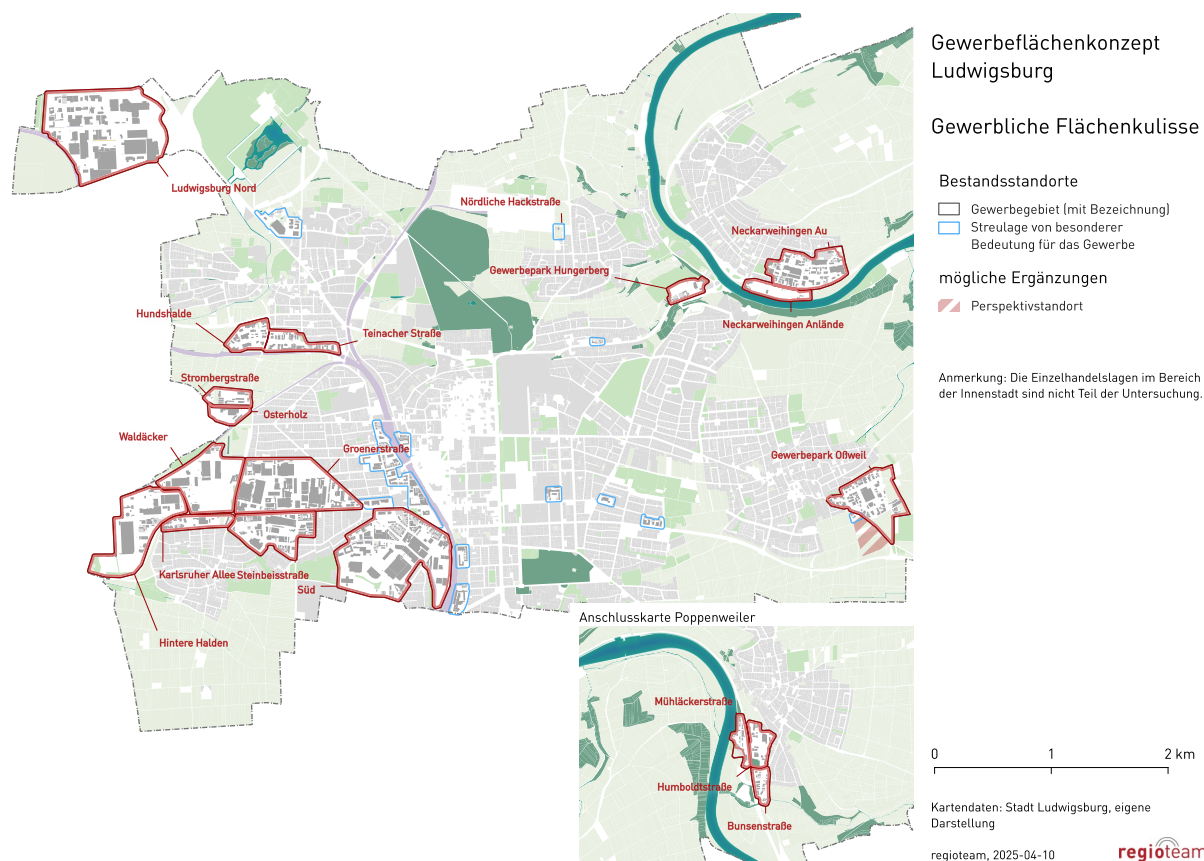
Im Rahmen der Bestandserfassung wird die Nutzungsstruktur der gewerblich genutzten Flächen auf insgesamt 316,7 ha nach der Art ihrer tatsächlichen Hauptnutzung (im Gegensatz etwa zur planungsrechtlich zulässigen oder vorgesehenen Nutzung) erfasst und kartiert. Die Bestandserhebung wurde zum Ende des Jahres 2023 durchgeführt, für das Konzept relevante Veränderungen der Flächennutzung bis zum 01.01.2025 wurden nachgeführt; Nutzungsänderungen, die sich nach diesem Termin ergeben, werden in der Darstellung der Nutzungsstruktur nicht berücksichtigt.

In die Bestandserhebung werden insbesondere die im FNP und in Bebauungsplänen als *gewerbliche Bauflächen* dargestellten Flächen einbezogen ggf.

¹¹ Baustellen sind methodisch ein Sonderfall (s. „Ergänzungen zur Methodik“) im Anhang.

arrondiert um unmittelbar angrenzende Rand- und potenzielle Ergänzungsflächen, dazu kommen einzelne *Sonderbauflächen* sowie einzelne *gemischt-genutzte* und *eingeschränkte Gewerbeflächen*, die entweder als Teilflächen der insgesamt 18 Gewerbegebiete oder als *Streulage* (s. Tabelle 8) erfasst werden.

Abbildung 10:



In die Untersuchungskulisse aufgenommenen Streulagen weisen eine gewerbegebietstypische Nutzung¹² auf oder haben eine besondere Bedeutung aus gewerblicher Perspektive. Die so bewerteten Flächen umfassen insgesamt 32,4 ha.

Diese Standorte liegen abseits der abgestimmten (und ggf. arrondierten) Gewerbegebiete. Bei Streulagen handelt es sich häufig um eingeschränkte Gewerbeflächen, das heißt störungsintensive Nutzungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Zur Erfassung von Streulagen und zu erhebenden Standorten mit gemischten Bauflächen erfolgt zunächst ein Abgleich mit den relevanten Bebauungsplänen und dann gemeinsam mit dem Auftraggeber eine Abwägung über die in die Erfassung aufzunehmenden Standorte. Aus dem Gewerbeflächenkonzept ausdrücklich ausgeschlossen bleiben die innerstädtischen Einzelhandelslagen inklusive umgebender gewerblich genutzter Streulagen.

¹² Darunter werden hier insbesondere Nutzungen verstanden, die bei einer Ansiedlung aufgrund ihres Störgrads auf Gewerbegebietsflächen angewiesen sind.

Insgesamt umfasst die Untersuchungskulisse für die Bestandserfassung damit 18 Gewerbegebiete mit insgesamt 284,3 ha und - beispielsweise im „Gewerbeband entlang der Bahn“ westlich und nördlich der Innenstadt - mehrere Streulagen mit einer Fläche von insgesamt 32,4 ha.

Neben den Bestandsflächen sind zwei Bereiche für mögliche Erweiterungen der Gewerbeflächenkulisse noch ohne planungsrechtliche Einordnung mit insgesamt 22,9 ha Nettofläche¹³ in der Untersuchung berücksichtigt.

Im Abgleich der Untersuchungskulisse mit den im FNP enthaltenen *gewerblichen Bauflächen* (s. Tabelle 8) ergibt sich eine Differenz von ca. 36 Hektar, die insbesondere auf die *Sonderbauflächen* und *gemischten Bauflächen* innerhalb der Untersuchungskulisse, die in die Untersuchung aufgenommenen Streulagen sowie die in der Bestandserfassung anders als im FNP *flurstücksscharfe Flächendarstellung* zurückzuführen ist.

Tabelle 8: Untersuchungskulisse des Gewerbeflächenkonzept und gewerbliche Bauflächen des FNP

	Flächengröße (ha)
Untersuchungskulisse	
Erfasste Gewerbegebietsflächen*	284,3
Erfasste Streulagen**	32,4
Bestandsflächen	316,7
Bereiche für mögliche Erweiterungen	22,9
Insgesamt	339,6
<i>Zum Vergleich: Gewerbliche Bauflächen gemäß FNP</i>	260,0
* ggf. inkl. Arrondierung.	
** kleinteilige Mischgebiete und gewerbliche Bauflächen, z. T. mit Einschränkung.	
Quelle: Stadt Ludwigsburg, eigene Erhebungen.	

5.1.2 Struktur der Gewerbeflächen

Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen in Ludwigsburg ist historisch überwiegend westlich bzw. entlang der etwa in Nord-Süd Richtung verlaufenden Frankenbahn, einer Hauptbahnstrecke zwischen Stuttgart, Heilbronn und Würzburg, gewachsen. In diesem, hier als „Gewerbeachse West“ benannten Raum, befindet sich der historische Nukleus der lokalen Automobil- und Maschinenbauindustrie in Form der Gewerbegebiete Groenerstraße und Süd. Die in den vergangenen Jahrzehnten erfolgte Westorientierung der Gewerbeentwicklung ist neben dem betriebslogistisch längst überragend wichtigen LKW-Verkehr über

¹³ Geschätzte Nettofläche der Gesamtstandorte nach Abzug der erwarteten Erschließungs- und Grünflächenanteile. Für den Standort Schanzacker liegt nur eine grobe Abgrenzung vor.

die dort angebundene BAB 81 auch der in diesem Bereich deutlich flacheren Topographie zuzuschreiben. Die übrigen Gewerbestandorte (s. Tabelle 9) sind nachrangig in ihrer Bedeutung vor allem für den Produktionsstandort Ludwigsburg und haben – abgesehen von dem stark Pkw-Kundenorientierten Logistik- und Einzelhandelsstandort Ludwigsburg-Nord – überwiegend lokale Bezüge.

Tabelle 9: Struktur der Gewerbebestandsflächen nach Teilräumen und Gewerbestandorten

Teilraum / Gewerbestandort	Fläche (ha)
innere Stadt	78,1
Gewerbegebiet Süd	49,3
Gewerbeband an der Bahn	28,7
<i>sonstige Streulagen</i>	0,1
Nord	55,8
Ludwigsburg Nord	52,3
<i>Streulagen</i>	3,5
Neckartal	34,7
Bunsenstraße	3,2
Gewerbepark Hungerberg	4,2
Humboldtstraße	5,3
Mühlackerstraße	2,8
Neckarweihingen Anlände	5,1
Neckarweihingen Au	14,2
West	128,9
Groenerstraße*	37,7
Hintere Halden*	26,1
Karlsruher Allee*	4,1
Waldäcker*	25,0
Steinbeisstraße*	15,9
Osterholz	3,6
Strombergstraße	5,1
Teinacher Straße / Hundshalde	11,5
Oßweil	19,3
Gewerbepark Oßweil	19,1
<i>Streulagen</i>	0,2
Insgesamt	316,7
<i>darunter ohne erfasste Streulagen</i>	<i>284,3</i>
* Teil der Gewerbeachse West.	
Quelle: Eigene Erfassung.	

Die **innere Stadt** mit den dort untersuchten gewerblichen Bauflächen schließt neben dem zentrumsnächsten Gewerbegebiet *Süd*, das sich direkt westlich der Eisenbahnlinie und südlich des Hauptbahnhofs erstreckt, noch mehrere Streulagen im inneren Stadtbereich mit ein, hier als „**Gewerbeband an der Bahn**“ benannt. Diese Standorte liegen vor allem rund um den Hauptbahnhof und in nördlicher Richtung überwiegend westlich der Bahnlinie. An der südlichen

Stadtgrenze ist das ehemals von der Firma Wüstenrot genutzte Gelände ebenfalls als Streulage in die Flächenkulisse dieses Teilraums einbezogen.

Ausdrücklich aus der Untersuchungskulisse ausgenommen bleiben die innerstädtischen Einzelhandelslagen, die sich von Nord nach Süd in etwa zwischen Marstall über den Marktplatz bis zur Friedrichstraße erstrecken, sowie die in diesem Bereich eingestreuten sonstigen gewerblichen Nutzungen.

Im nördlichen Stadtgebiet liegt das Gewerbegebiet **Ludwigsburg Nord** in einer durch die Autobahn A81 und dem Anschluss zur B27 deutlich vom übrigen Stadtgebiet abgesetzten Lage, direkt angrenzend an die Nachbargemeinde Tamm. Der großflächige Einzelhandelsstandort nimmt eine Sonderstellung ein, denn der autobahnnah gelegene Standort ist zum Teil als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die westliche Fortsetzung des Standorts ist als GE-Standort heute durch große Logistikknutzer geprägt. Nochmals weiter westlich, wiederum räumlich durch die Bahnlinie vom Standort Ludwigsburg Nord getrennt, befindet sich der gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzte Standort Schanzacker, dessen Aktivierung und Erschließung aufgrund seiner Randlage besondere Herausforderungen mit sich bringt. Eine gewerbliche Entwicklung des Schanzackers erscheint aufgrund unterschiedlicher Nutzungsansprüche an die Fläche derzeit fraglich, so dass mit einer Aktivierung der Fläche auf absehbare Zeit nicht zu rechnen ist und eine vollständige Entwicklung als gewerbliche Fläche nach aktuellem Stand ausgeschlossen wird. Entlang der nordwestlichen Ausfallstraße Ludwigsburgs (B27 / Frankfurter Straße) sind rund um den Möbel-fachmarkt *XXX-Lutz* mit den umliegenden Dienstleistungsnutzungen sowie, etwas weiter östlich am Ortsteil Hoheneck in der nördlichen Hackstraße, weitere in die Untersuchung aufgenommene gewerbliche Streulagen verortet.

Östlich des Ludwigsburger Stadtzentrums schließt sich der Teilraum „**Neckartal**“ an. Der Neckar verläuft hier in Tallage und passiert dabei kleinere, in Teilen hochwassergefährdete Gewerbestandorte bei Poppenweiler (Mühlackerstraße, Humboldtstraße und Bunsenstraße) und Neckarweihingen (Au und Anlände) sowie oberhalb des westlichen Ufers den Gewerbepark Hungerberg.

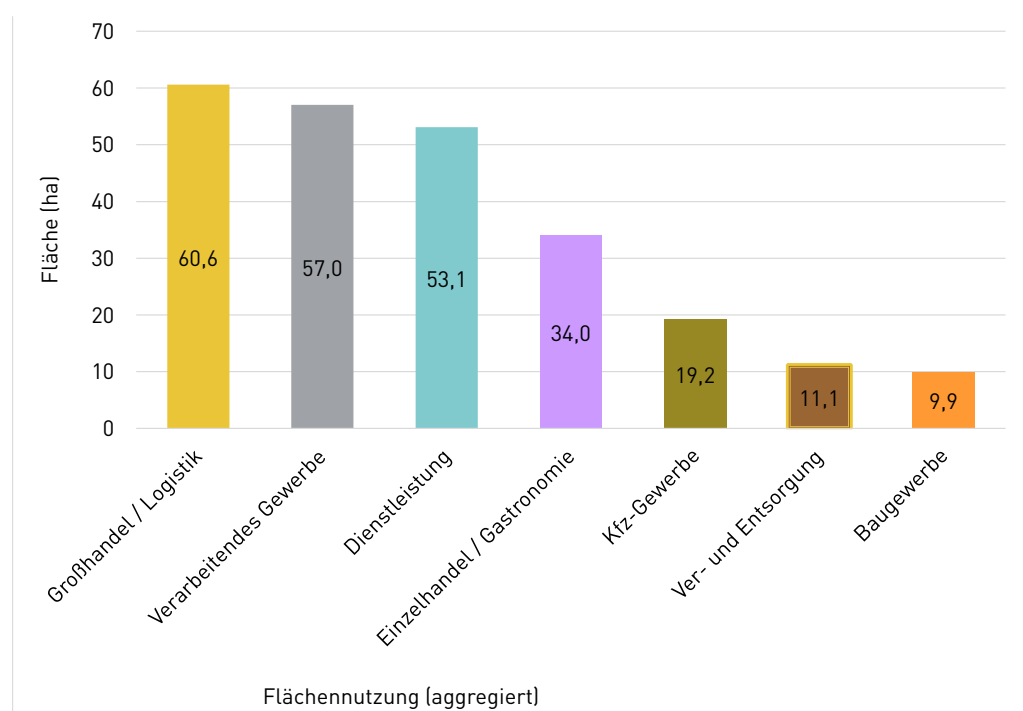
Ebenfalls östlich der Innenstadt liegt der Ortsteil **Oßweil**, dessen Gewerbepark einen der wenigen kleinteiligen Standorte mit bedeutenden Flächenreserven darstellt. Nicht zuletzt durch die Stadtbahnplanung sind hier künftig noch deutliche Entwicklungsimpulse zu erwarten. Hier ist mit Oßweil-Süd auch ein wichtiger Perspektivstandort verortet.

5.1.3 Flächennutzung

Flächennutzungen

Die gewerblichen und weiteren Flächennutzungen werden im Rahmen der Bestandsaufnahme erfasst. Die Systematik für die gewerblichen Flächennutzungen basiert auf der Warenzweigstatistik WZ2008, wird aber an einzelnen Punkten angepasst um den Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen tatsächlichen Flächennutzungen gerecht zu werden. Eine Liste der Kategorien der *gewerblichen* Flächennutzung ist zusammen mit Erläuterungen im Anhang 9.7 „Ergänzungen zur Methodik“ enthalten. Eine zusammengefasste Liste sowohl der gewerblichen wie auch der weiteren Flächennutzungen ist dem Anhang beigelegt. (s. Ergänzungen zur Methodik im Anhang).

Abbildung 11: Gewerbliche Flächennutzung (aggregiert) in Ludwigsburg in ha



Quelle: eigene Erfassung.

Genutzte und ungenutzte Flächen

Die Flächen der Bestandskulisse (ohne Perspektivstandorte) von insgesamt 316,7 ha sind zu insgesamt 243,4 ha, bzw. 77 % gewerblich genutzt. Daneben bestehen auf 37,8 ha bzw. 12 % nicht-gewerbliche Nutzungen, darunter soziale Einrichtungen, Wohnnutzungen, Erschließungs- oder Grünflächen. Es verbleiben insgesamt 35,5 ha bzw. 11 % ungenutzte Flächen. Hierzu werden im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts auch entsprechend gewidmete oder für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen Ackerflächen gezählt, die zwar eine landwirtschaftliche Nutzung darstellen, aber aus der Perspektive der Gewerbeflächenentwicklung als nicht aktivierte Flächenpotenziale einzustufen sind.

Ergebnisse der Flächennutzungserfassung

Auf Ebene der Gesamtstadt liegen nach dem Anteil der genutzten Gewerbefläche der Logistik / Großhandelsbereich mit gut 60 ha knapp vor dem Verarbeitenden Gewerbe (57 ha) sowie dem Dienstleistungsbereich (53 ha). Ein gewisser Anteil dieser Logistikstandorte gehört jedoch ebenfalls zu Unternehmen der Automobil- und Zulieferindustrie, beispielsweise überwiegen im Porsche Werk 7 in Ludwigsburg-Nord laut Erfassung die logistischen Betriebsfunktionen.

Die weiteren nach Flächenverbrauch bedeutendsten Flächennutzer sind die Dienstleistungen mit 53,1 ha sowie der Einzelhandels- bzw. Gastrobereich auf 34 ha. Es folgen Kfz-Dienstleistungen auf 19,2 ha und Ver- und Entsorgungsnutzungen auf 11,1 ha Gewerbeflächen. Die Bauwirtschaft belegt 9,9 ha Fläche (s. Abbildung 11).

Somit sind insgesamt 243,4 ha, oder 76,9 % der Bestandsflächen durch gewerbliche Flächennutzungen belegt, daneben verbleiben 37,8 ha bzw. 11,9 % die durch nicht-gewerbliche Nutzungen, z. B. Wohnen, soziale Einrichtungen oder als Grünflächen genutzt werden.

Abbildung 12:

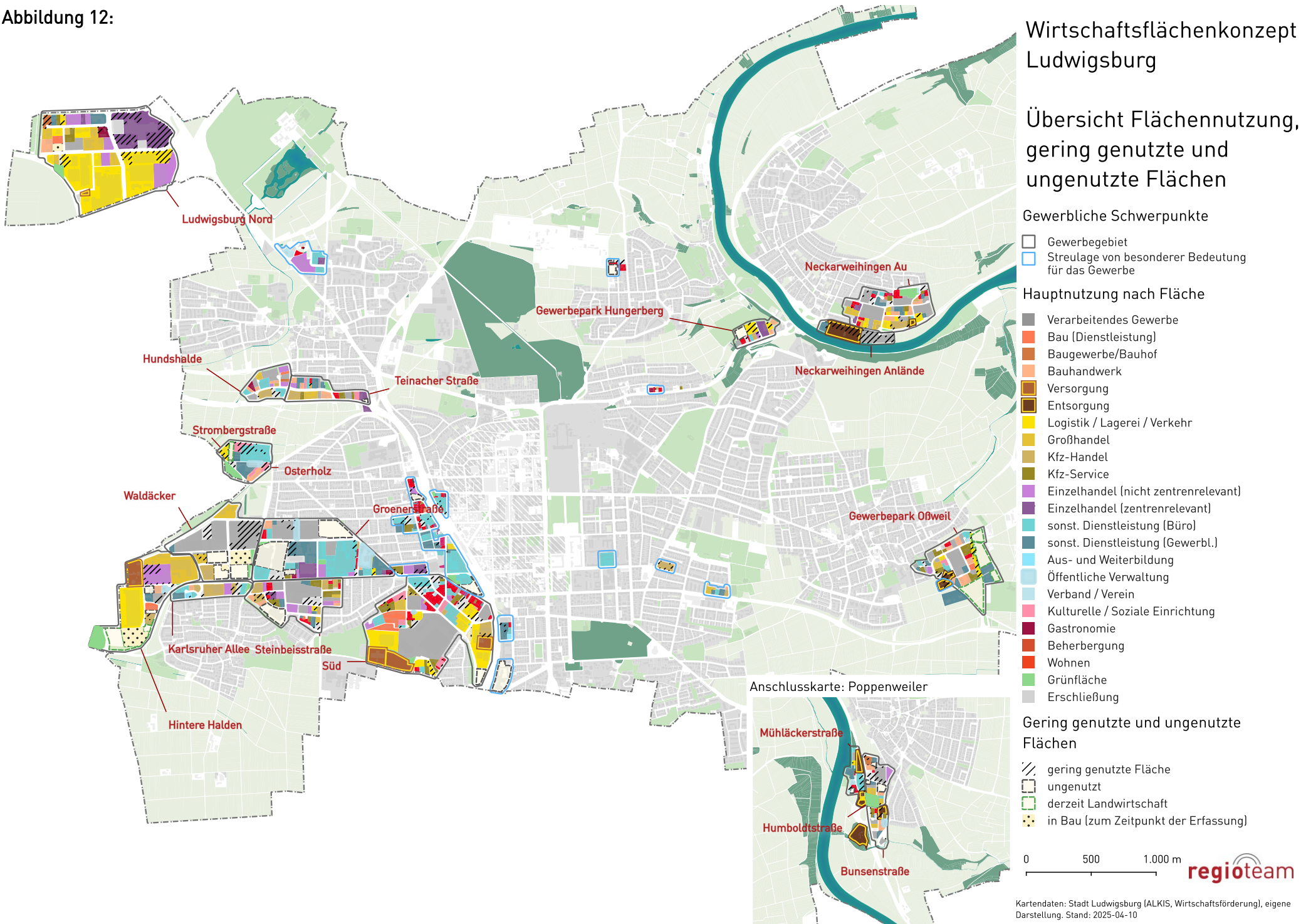


Tabelle 10: Zehn größte Standorte für das Verarbeitende Gewerbe in der Stadt Ludwigsburg

	Flächennutzung durch das Verarbeitende Gewerbe	
	ha	Anteil am Standort in %
Waldäcker	13,5	54
Süd	13,4	27
Groenerstraße	6,2	17
Neckarweiningen Au	5,5	40
Steinbeisstraße	4,7	31
Gewerbepark Oßweil	3,2	24
Teinacher Straße	2,2	20
Neckarw. Anlände	2,0	40
Strombergstraße	1,8	39
Humboldtstraße	1,3	25
Quelle: Eigene Erfassung.		

Das Verarbeitende Gewerbe weist einen deutlichen Schwerpunkt in den industriellen Kernbereichen (süd-)westlich der Innenstadt auf mit Unternehmen aus dem Maschinenbau sowie dem Bereich Automotiv auf. Die wichtigsten Standorte in Ludwigsburg sind die entlang der Gewerbeachse West angeordneten Standorte Waldäcker und Süd mit Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes auf 13,5 ha bzw. 13,4 ha und übertreffen den Traditionsstandort Groenerstraße somit inzwischen um mehr als das Doppelte.

In Waldäcker belegt das Verarbeitende Gewerbe über die Hälfte der Standortfläche (54 %), während der Flächenanteil in der Groenerstraße im Zuge der hier bereits fortgeschrittenen Tertiärisierung auf vergleichsweise geringe 17 % gefallen ist (s. Tabelle 10).

Diesem akuten und bereits fortgeschrittenen Rückzug von Industriebetrieben folgen an diesem innenstadtnahen Standort deutlich kleinteiligere Dienstleistungs- und Büronutzungen nach. Auch kreativwirtschaftliche Nutzungen, durchaus auch mit Bezügen zur Automobilindustrie, werden hier neu etabliert und verändern den Charakter des Gewerbebestands.

Die verkehrlich besonders gut angebundene Gewerbefläche Nord stellt mit 28,1 ha Logistikenutzungen (54 % der Fläche) den wichtigsten Logistikstandort der Stadt dar. Es folgen – mit deutlichem Abstand – zwei weitere Standorte in Stadtrandlage: Im Gewerbegebiet Süd sind 10,7 ha Fläche der Logistik vorbehalten, in Hintere Halden sind es mit 10,6 ha nur noch unwesentlich weniger – dank verbleibender Freiflächen ist die Tendenz hier aber weiter steigend – bereits heute sind 43 % der Standortfläche durch Logistikenutzungen belegt (s. Tabelle 11).

Tabelle 11: Zehn größte Standorte für Logistik und Großhandelsnutzungen in der Stadt Ludwigsburg

	Flächennutzung durch Logistik und Großhandel	
	ha	Anteil am Standort in %
Ludwigsburg Nord	28,1	54
Süd	10,7	22
Hintere Halden	10,6	43
Neckarweihingen Au	2,3	17
Waldäcker	1,9	8
Oßweil	1,3	10
Teinacher Straße	1,0	9
Hungerberg	0,9	22
Humboldtstraße	0,9	17
Strombergstraße	0,6	14
Quelle: eigene Erfassung.		

Flächennutzung entlang der Gewerbeachse West

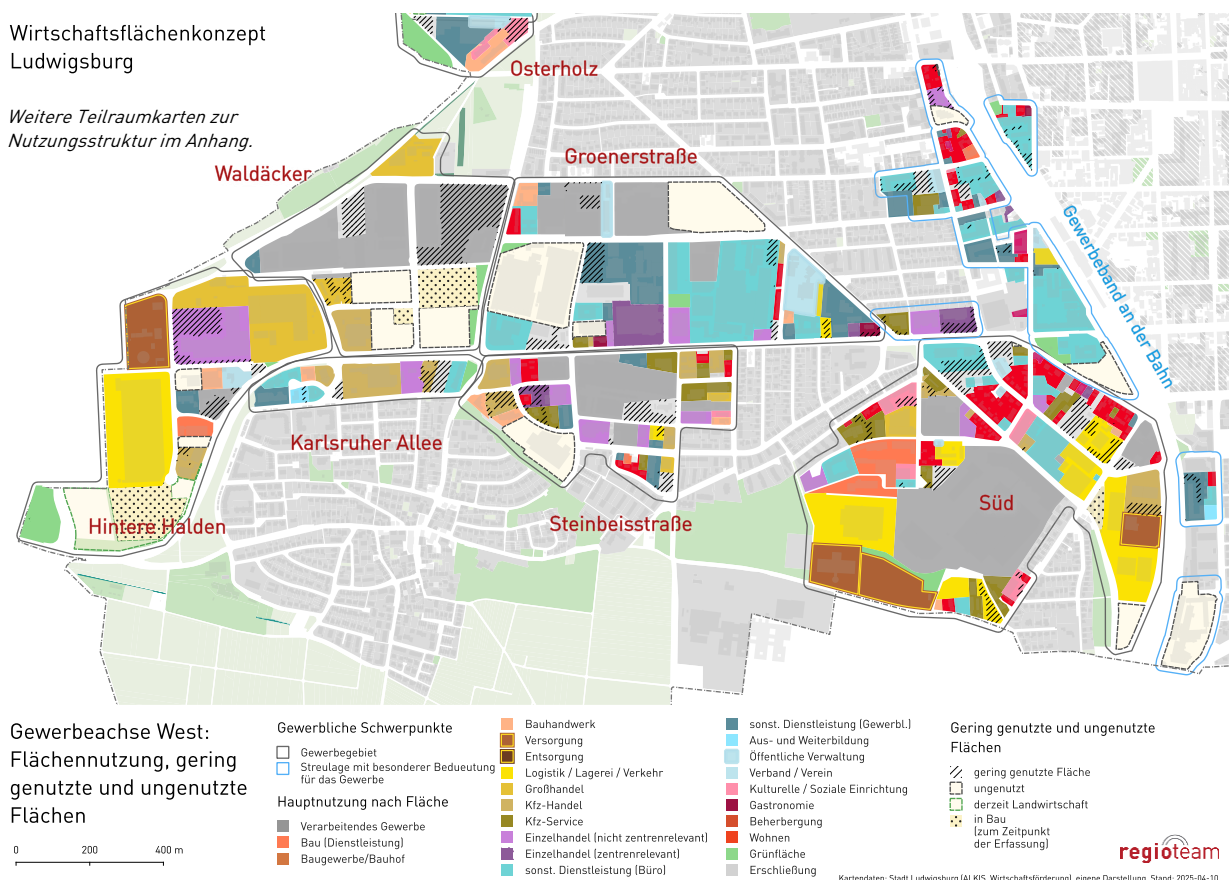
Der industrielle Kernbereich der Stadt, die vom innenstadtnahen Bahnhofsumfeld bis zum westlichen Ortsausgang verlaufende „**Gewerbeachse West**“, ist der Schwerpunkt des Verarbeitenden Gewerbes, wobei sich die einzelnen Gewerbegebiete innerhalb dieser Achse teilweise deutlich in ihrer Flächennutzung unterscheiden (s. Abbildung 13).

Am innenstadtnächsten Gewerbegebietsstandort Süd sind Industrieunternehmen wie beispielsweise *STIHL* und *GETRAG* entstanden. Mittlerweile wird nur noch der Standort von *STIHL* produzierend-gewerblich genutzt. Das *GETRAG*-Areal wurde nach Aufgabe der Geschäftstätigkeit in einen „Business Park“ umgewandelt, der heute insbesondere Büro- und Logistiknutzungen Platz bietet, darunter auch die betriebliche Logistik des Ludwigsburger Krankenhauses. Östlich von *GETRAG* und angrenzend an die Bahn wurde der ehemalige Güterbahnhof in weitere Logistik- sowie Versorgungsnutzungen umgewandelt, darunter ein Holzheizkraftwerk sowie Busunternehmen.

Abbildung 13:

Wirtschaftsflächenkonzept
Ludwigsburg

Weitere Teilraumkarten zur
Nutzungsstruktur im Anhang.



Das Gewerbegebiet Steinbeisstraße stellt sich in seinem nördlichen Abschnitt entlang der Schwieberdinger Straße weiterhin als Produktionsstandort unter anderem für Unternehmen der Maschinenbaubranche dar. Nach Süden hin, in Richtung der an den Gewerbebestandort angrenzenden Wohnbebauung, sind zunehmend Fachmärkte und Kfz-Service Betriebe, z. T. auch Bauunternehmen ansässig. Nördlich und nordwestlich des GETRAG-Areals durchmischen sich gewerbliche und Wohnnutzungen zunehmend, hier sind lediglich störungsarme Gewerbe, zumeist Büro-Dienstleistungen oder Einzelhandelsnutzungen, vorzufinden. Diese Nutzungen überwiegen auch im weiteren Verlauf der erfassten Streulagen entlang der Bahntrasse in nördlicher Richtung.

Am Standort Waldäcker sind moderne Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes prägend. Hier sind zwar noch freie Flächen vorhanden, die jedoch bereits durch vertraglich gebunden oder auf denen bereits Baustellen eingerichtet sind. Ähnlich stellt sich die Situation der noch von Landwirtschaft belegten Flächenpotenziale am westlichsten Gewerbebestandort Hintere Halden dar, wo ansonsten flächenmäßig Großhandels- und Logistiknutzungen überwiegen und die Firma Lapp einen wichtigen Standort unterhält. Der etwas abseits der eigentlichen Gewerbebeachse gelegene Doppelstandort Osterholz / Strombergstraße ist mit Dienstleistern, Baugewerbe und Einzelhandelsnutzungen belegt.

Flächennutzungen an den Standorten im Neckartal und Oßweil

Die Standorte im Neckartal sind überwiegend auf die dörflichen Strukturen der zu Ludwigsburg zählenden Ortslagen Neckarweihingen und Poppenweiler ausgerichtet und entsprechend durch kleinteilige Nutzungen des Handwerks, Kfz-Servicebetriebe und Logistik sowie sonstige Dienstleistungsnutzungen geprägt. Insbesondere am Standort Mühlackerstraße, der in Ufernähe zum Neckar auch einige Vereins- und Freizeitnutzungen mit Bezug zum Fluss aufweist, sind darüber hinaus einzelne Wohnnutzungen eingestreut.

Der Standort Neckarweihingen Anlande ist durch flächenextensive Nutzungen des produzierenden Gewerbes und der Ver- und Entsorgung geprägt. Am Standort ist der einzige Ludwigsburger Wertstoffhof der AVL ansässig, außerdem weitere Recyclingunternehmen, ein Asphaltmischwerk sowie ein Transportbetonwerk. Dem Logistikbereich ist ein Fuhrparkunternehmen zuzurechnen.

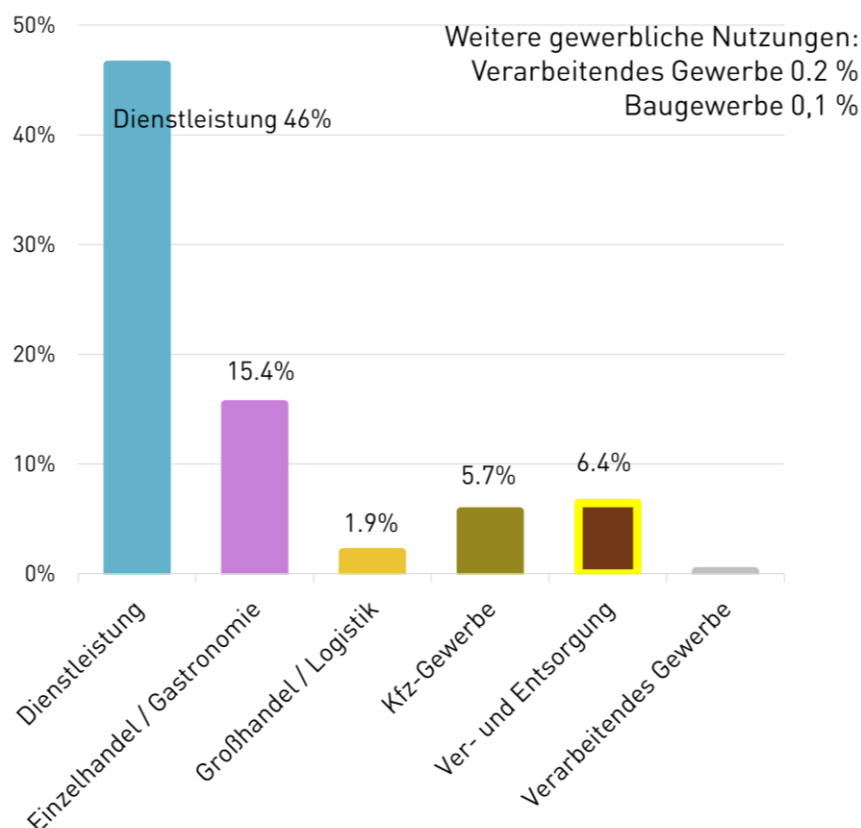
Auch in Oßweil ist die gewerbliche Nutzung durch kleinteilige, überwiegend lokal orientierte Gewerbe des Verarbeitenden Gewerbes, Baugewerbes und Kfz-Gewerbe geprägt. Entlang eines ehemals für eine örtliche Umgehungsstraße freigehaltenen Fläche sind extensive Lagerei und Logistiknutzungen untergebracht. Neben Landwirtschaftsflächen bestehen im äußeren Bereich des Gewerbestandorts größere Gärtnereien.

Flächennutzung in Streulagen

Eine Ludwigsburger Besonderheit in der gewerblichen Flächenstruktur sind die zahlreichen Streulagen, in denen Gewerbenutzungen direkt an die umgebende Wohnbebauung angrenzen. Insbesondere Gewerbe mit Versorgerfunktion für ihr direktes Umfeld sind hier angesiedelt, neben den in der Regel störungsarmen Büro-Dienstleistungen vor allem Großhandels- und Logistiknutzungen, Kfz-Werkstätten

Neben diesen lokalen Gewerben sind in den Streulagen weitere Einzelhandels- und andere störungsarme Dienstleistungsnutzungen - insbesondere rund um den Möbelfachmarkt XXX Mann Mobilia an der Monreposstraße - verortet. Schon aufgrund der an diese Streulagen nahe heranrückenden Wohnbebauung sind hier und in der nördlichen Hackstraße nur solche eingeschränkten Gewerbenutzungen möglich.

Abbildung 14: Flächennutzung (aggregiert) in gewerblichen Streulagen in Ludwigsburg



Quelle: eigene Erfassung.

5.1.4 Ungenutzte Flächen im Bestand

Innerhalb der Gewerbeflächenkulisse der Stadt Ludwigsburg sind zum Erfassungszeitpunkt insgesamt 35,5 ha der Bestandsflächen ohne gewerbliche Nutzung, 21,5 ha sind Brachflächen, z. T. mit Gebäudeleerstand, weitere 9 ha werden noch landwirtschaftlich genutzt¹⁴.

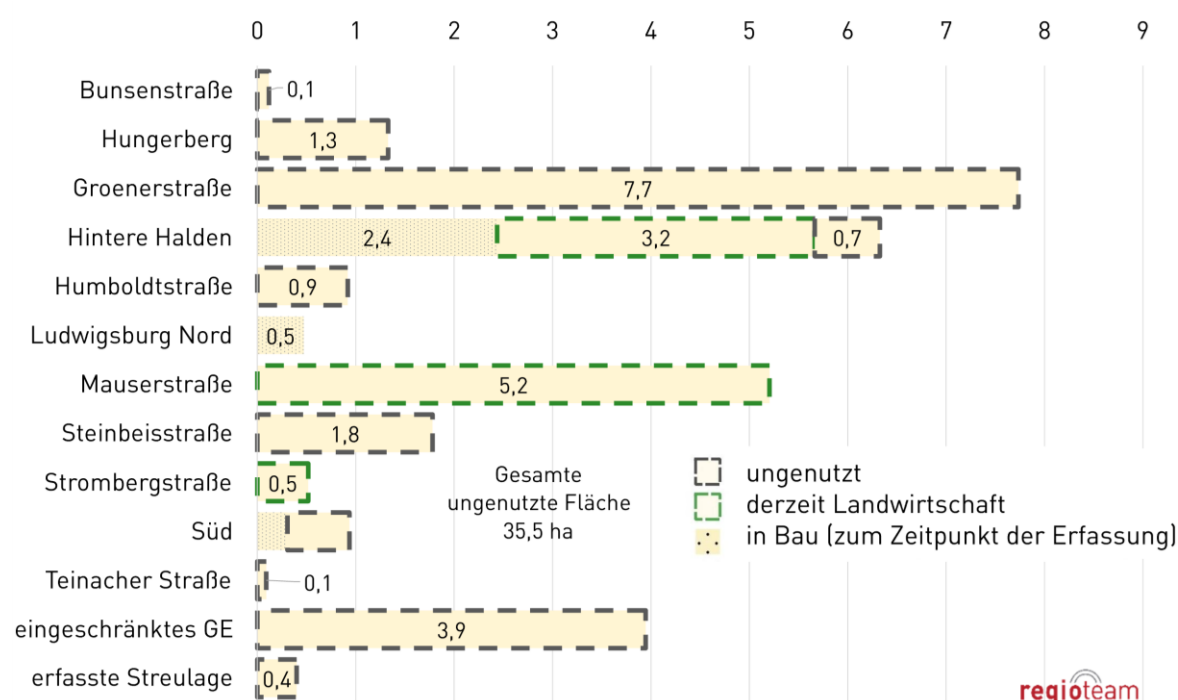
Tabelle 12: Ungenutzte Flächen im Bestand nach Flächenarten

	Ungenutzte Fläche	
	ha	% Flächenkulisse
Brachfläche	21,5	6,8%
Landwirtschaftsfläche	9,0	2,8%
Baustelle	5,1	1,6%
Gesamt	35,5	11,2%
Quelle: Eigene Erfassung.		

¹⁴ Obwohl Landwirtschaftsflächen nicht ungenutzt sind, werden diese im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts so eingestuft, da sie in Gewerbegebieten einer gewerblichen Nutzung grundsätzlich sofort zur Verfügung stehen.

Eine Aufschlüsselung der ungenutzten Flächen nach Standorten zeigt (s. Abbildung 15), dass die größten derzeit ungenutzten Gewerbeflächenbestände am industriell geprägten und vergleichsweise zentral gelegenen Standort **Groenerstraße** festzustellen sind: Das dort festgestellte Flächenpotenzial umfasst 7,7 ha, wobei es sich dabei um Flächen ehemaliger Produktionsanlagen handelt, die insbesondere in den letzten Jahren aufgegeben wurden. Der Standort befindet sich in einer Transformationsphase, die in kurzer Zeit zu großen Veränderungen in der Flächennutzungsstruktur geführt hat. Eine Rückkehr des Verarbeitenden Gewerbes auf die brachgefallenen Flächen ist fraglich, in vielen Fällen sind bereits Projekte zur Nachnutzung, insbesondere für Bürodienstleistungen ange laufen.

Abbildung 15: Ungenutzte Flächen in den Gewerbestandorten in ha



Quelle: eigene Erfassung.

An den übrigen Standorten mit größeren ungenutzten Flächen - vor allem an den Standorten **Gewerbepark Oßweil** und **Hintere Halden** - handelt es sich dagegen um überwiegend noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die angrenzend an gewerbliche Bestandsstandorte eine mögliche künftige Erweiterung des Standorts darstellen.

5.2 Gewerbeflächenpotenziale

5.2.1 Flächenpotenziale im Bestand

Der Umfang des Gewerbeflächenpotenzials bildet eine wichtige Ausgangsgröße bei der Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot. Ziel der Erfassung der ungenutzten und der untergenutzten Flächen ist es, Potenziale für eine Erst- oder Nachnutzung bzw. für eine Nutzungsintensivierung von gewerblichen Grundstücken zu identifizieren.

Aufgrund der fehlenden Planungssicherheit sowie der Gefährdung durch störempfindliche (Wohn-)Nutzungen werden ungenutzte und gering genutzte Flächen in Streulagen in der Regel nicht in das Gewerbeflächenpotenzial mit eingerechnet. Ausnahmen bilden einige wichtige Objekte überwiegend im Bereich des „Gewerbebands entlang der Bahn“.

Der größte Teil der Flächenpotenziale ist in der „Entwicklungssachse West“ vertortet. Der Standort Hintere Halden läuft derzeit mit neuen gewerblichen Nutzungen voll. Auf insgesamt 2,4 ha befinden sich neue Projekte in Bau, noch einmal so viele Flächen sind entweder noch landwirtschaftlich genutzt oder ungenutzt. Im Gewerbepark Oßweil stehen 5,2 ha zur Verfügung, die ebenfalls noch bis zu ihrer Aktivierung für das Gewerbe landwirtschaftlich genutzt werden.

Am Standort Waldäcker handelt es sich bei den insgesamt 5,6 ha ungenutzter Flächen zum Großteil um eine ehemalige Kleingartenanlage, die einer Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse in diesem Bereich Platz machte, wobei die dort vorgesehenen Bauprojekte zum Erhebungszeitpunkt bereits zum Teil umgesetzt werden und entsprechend Baustellen eingerichtet sind (1,9 ha).

Flächen, die sich zum Erhebungszeitpunkt **in Bau** befinden, stellen aus Perspektive der Flächennachfrager kein Potenzial mehr dar, wenngleich noch keine gewerbliche Nutzung vorliegt. Auch durch vertragliche o. ä. Bindung kann der künftige Flächennutzer bereits feststehen, die Fläche ist damit dem Flächenmarkt entzogen, ist reserviert bzw. befindet sich „**in Entwicklung**“. **In Bau / in Entwicklung** befindliche Flächen werden deshalb im Sinne dieses Gewerbeflächenkonzepts nicht weiter zum Flächenpotenzial gezählt. Für das so **bereinigte Flächenpotenzial von 23,0 ha** wird jeweils pro Einzelfall eine Einschätzung zum Aktivierungsaufwand vorgenommen.

Aktivierbarkeit des Flächenpotenzials

Unter „**Aktivierbarkeit**“ werden alle Bedingungen zusammengefasst, die von der Eigentümer- bzw. Flächenanbieterseite zur Herstellung der Baureife für eine gewerbliche Nutzung erfüllt werden müssen. Hemmnisse, die einer Aktivierung von Gewerbeflächen entgegenstehen, können drei Bereiche zugeordnet werden:

- Fehlendes oder unzureichendes **Planungsrecht** und ggf. Planungsbefangenheit, weitere rechtliche Auflagen des Umweltschutzes etc. der Potenzialfläche,
- **Eigentumsverhältnisse**, dazu gehören neben der Klärung der Eigentumsverhältnisse auch Kommunikationswege und – soweit bekannt – Absichten der Eigentümer zur Entwicklung der Potenzialfläche,
- **Erschließung** inklusive aller technisch-baulichen Hemmnisse, wie Beräumung oder Altlastensanierung etc.

Insgesamt ist in Ludwigsburg auf 3,8 ha des bereinigten Flächenpotenzials mit einer durch die genannten Faktoren deutlich erschwerten Aktivierung zu rechnen (s. Tabelle 13).

Tabelle 13: Bereinigtes Flächenpotenzial in den Ludwigsburger Gewerbestandorten nach Aktivierbarkeit in ha

Gewerbestandort	Aktivierbarkeit (ha)		
	leicht	schwer	gesamt
Bunsenstraße	0,0	0,1	0,1
Groenerstraße	5,0	0,4	5,3
Hintere Halden	2,1	0,0	2,1
Humboldtstraße	0,4	0,1	0,5
Gewerbepark Oßweil	2,5	2,7	5,2
Steinbeisstraße	1,8	0,0	1,8
Strombergstraße	0,3	0,2	0,5
Süd	0,6	0,0	0,6
Teinacher Straße	0,1	0,0	0,1
Waldäcker	2,7	0,0	2,7
ausgewählte Streulagen	3,7	0,3	3,9
Gesamtergebnis	19,2	3,8	23,0
Quelle: Eigene Berechnung.			

Dabei wird deutlich, dass die wenigen im Prognosezeitraum aktivierbaren ungenutzten Flächen an Bestandsstandorten auf die Gewerbegebiete Waldäcker, Hintere Halden, Groenerstraße und Oßweil konzentriert sind. An den übrigen Standorten sind lediglich sehr kleinteilige Flächen vorhanden.

Insbesondere in der Groenerstraße sind mehrere große Potenzialflächen vorhanden, die als leicht aktivierbar eingestuft sind. Diese Einordnung berücksichtigt, dass auf zwei der Flächen in kurzer Zeit Baurecht geschaffen werden konnte und auch die dritte Fläche, das ehemalige „Stihl-Gelände“, bereits beräumt wurde und daher als baureife Fläche vermarktet werden kann.

Verfügbarkeit des Flächenpotenzials

Flächenpotenziale können aber erst dann zur Bedarfsdeckung beitragen, wenn sie für die jeweiligen Nachfrager auch zu dem von ihnen erforderlichen Zeitpunkt, in erforderlicher Größe, mit der nachgefragten Ausstattung und Nutzbarkeit und zu einem für sie wirtschaftlichen Preis am Markt *verfügbar* sind.

Je nach Art der nachfragenden gewerblichen Nutzung und deren „Zahlungsfähigkeit“ ist die Verfügbarkeit des Flächenpotenzials individuell unterschiedlich. Gewerbegebietstypische häufig flächenintensive Betriebe mit geringen Umfeld- und Erreichbarkeitsansprüchen besitzen vielfach eine geringere Zahlungsfähigkeit als höherwertige Gewerbenutzungen, Bürogebäude, Labor- und Forschungseinrichtungen oder kundenorientierte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. In den Standortsteckbriefen sind Angaben zur Flächeneignung einschließlich der Flächenpreise für die einzelnen Potenzialflächen enthalten (s. Anhang).

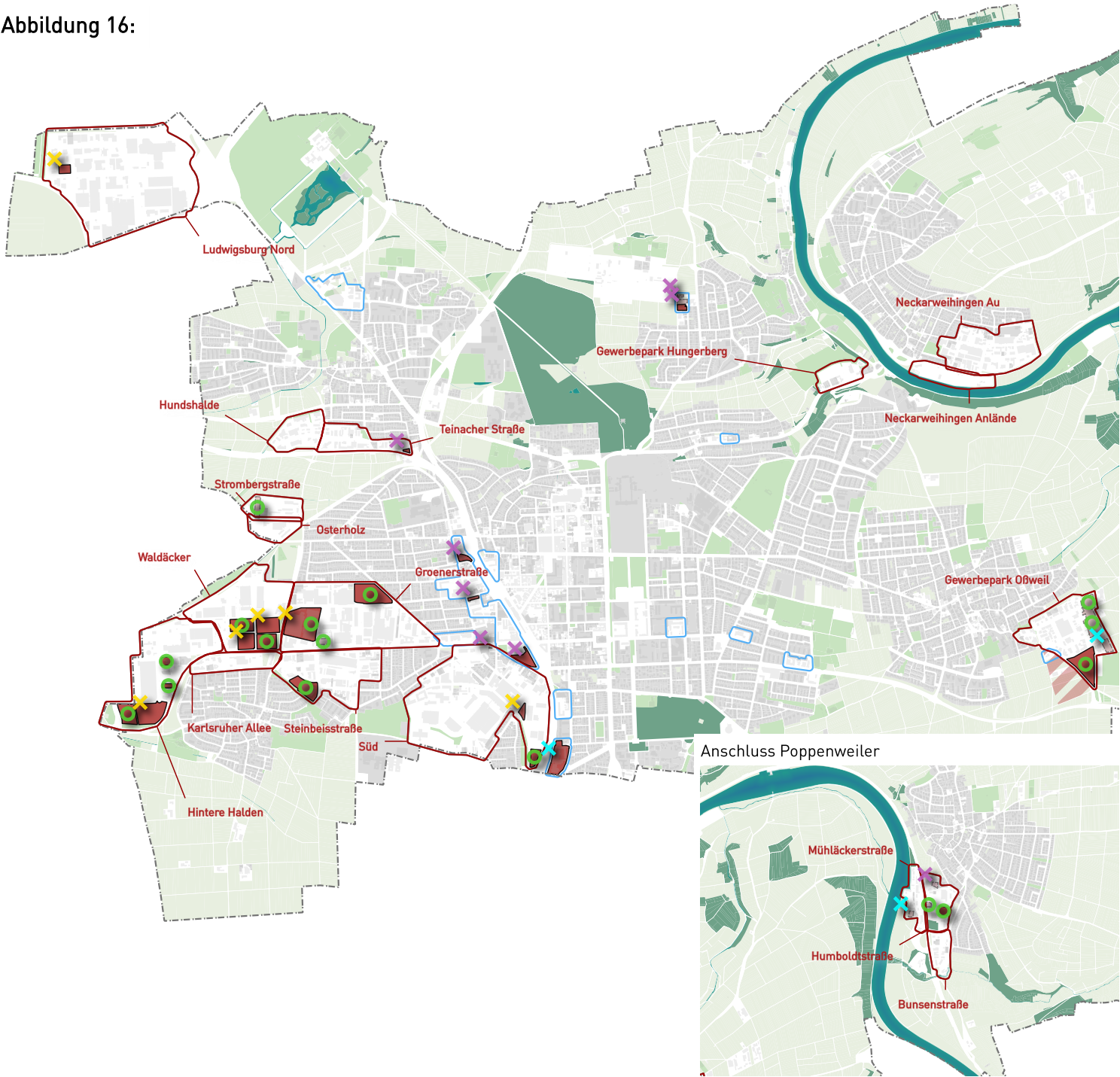
Tabelle 14: Bereinigtes Flächenpotenzial nach Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit in ha

	Einschränkung der Verfügbarkeit			Insgesamt
	zeitlich	Nutzerprofil	ohne	
	<i>in ha</i>			
Flächenpotenzial	2,7	2,0	18,3	23,0
<i>davon</i>				
schwer aktivierbar	0,5	0,4	2,8	3,8
leicht aktivierbar	2,1	1,6	15,4	19,2
Quelle: Eigene Bewertung.				

Dennoch sind nicht alle dieser Flächen für alle Flächennachfrager verfügbar: 2,1 ha sind erst in fernerer Zukunft nutzbar, Einschränkungen im möglichen Nutzungsspektrum der Potenzialflächen betreffen weitere 2,0 ha.

Es verbleiben insgesamt 15,4 ha leicht aktivierbarer Potenzialflächen, die ohne Einschränkung den Flächennachfragern zur Verfügung stehen. Gelingt die Aktivierung auch der als „schwer aktivierbar“ eingestuften Potenzialflächen, so könnte der Wert der dann ohne Einschränkung verfügbaren Flächenpotenziale um weitere 2,8 ha anwachsen.

Abbildung 16:



Gewerbeflächenkonzept Ludwigsburg

Aktivierbarkeit und Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen

Flächenpotenziale

Aktivierbarkeit

Für gewerbliche Nutzung...

leicht aktivierbar

schwer aktivierbar

Einschränkung der Verfügbarkeit

ohne Einschränkung

zeitliche Einschränkung

Nutzungsspektrum

In Entwicklung / in Bau

Flächenkulisse

Gewerbegebiet

Streulage

Perspektivstandort

Kartendaten: Stadt Ludwigsburg, eigene Erfassung.
Stand: 2025-04-10

0 500 1.000 m

regioteam

Flächenpotenziale an Perspektivstandorten

Weitere Flächenpotenziale ergeben sich an geplanten oder diskutierten Erweiterungen der Gewerbeflächenkulisse. Diese „Perspektivstandorte“ weisen in der Regel noch keinen planungsrechtlichen Status auf. Die gewerbliche Erstnutzung von (i.d.R. mehreren) Flächen *auf der grünen Wiese* führt durch Skalierungseffekte und Planung aus einer Hand zu einem pro Fläche geringeren Aktivierungsaufwand. Die künftige Realisierung dieser Standorte bedarf aber überwiegend einer politischen Entscheidung. Es gibt konkrete Überlegungen vor allem zur Erweiterung des Gewerbeparks Oßweil in südwestlicher Richtung. Dort könnte ein Flächenpotenzial von rund 5,4 Hektar (netto) aktiviert werden, wobei entlang der Neckargröninger Straße zwei Teilflächen bereits gewerblich genutzt sind. Dieser Wert berücksichtigt bereits notwendige Flächenanteile für Erschließung und Grünflächen und stellt somit die vollständig für das Gewerbe nutzbare Fläche dar. Allerdings ist die Abgrenzung des Perspektivstandorts noch nicht abschließend geklärt. Eher unwahrscheinlich ist aktuell eine gewerbliche Entwicklung am Standort Schanzacker.

Darüber hinaus gibt es Überlegungen für interkommunale Gewerbestandorte, die an mehreren Standorten entlang der westlichen Stadtgrenze geprüft werden sollten. Hier sind die Überlegungen noch weniger konkret, sodass keine Flächengröße für die Prüfstandorte genannt werden können. Abgesehen vom Planungsvorlauf ist sowohl der zeitliche wie auch der finanzielle Aufwand für die Erschließung neuer Gewerbestandorte hoch.

5.2.2 Verdichtungspotenzial auf gering genutzten Flächen

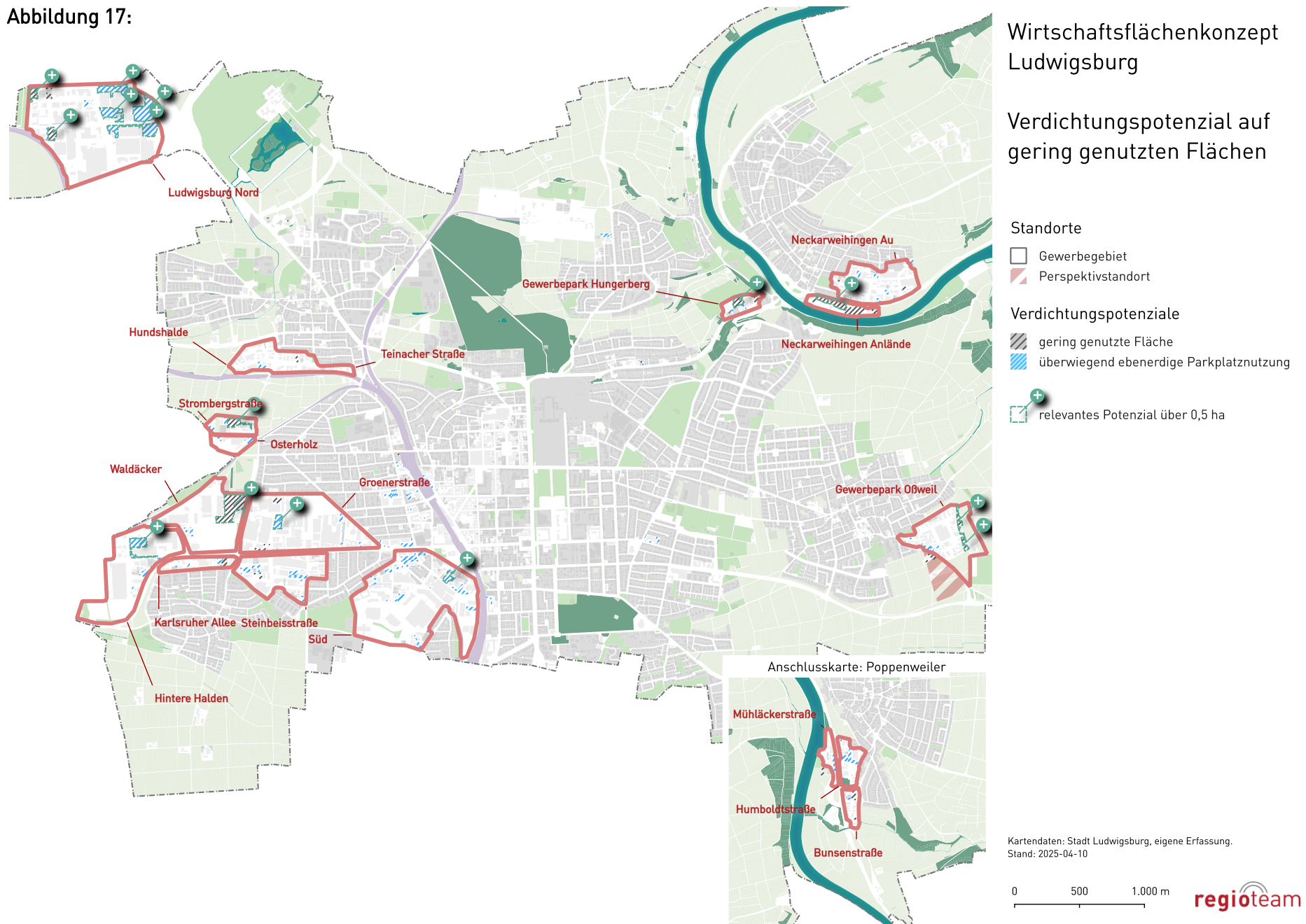
Das Gewerbeflächenangebot wird weiterhin bestimmt durch Verdichtungsmöglichkeiten auf wenig intensiv genutzten Flächen, durch eine flächensparende Bauweise oder Betriebsorganisation, durch Auflösung von betrieblichen Flächenreserven und von Immobilienleerständen sowie durch Flächenfreisetzungen aufgrund von Betriebsaufgaben, -schrumpfung und -verlagerungen. Diese Potenziale spielen zwar angesichts fehlender Erweiterungsmöglichkeiten eine zunehmend größere Rolle, auch werden durchaus regelmäßig Flächen von den Eigentümern durch bauliche Ergänzungen verdichtet. Ihre Quantifizierung ist allerdings angesichts bestehender zentraler Hemmnisse problematisch und insofern ist der hier ausgewiesene Wert eher theoretischer Natur.

Selbst im Fall der Bereitschaft durch Eigentümer oder Bestandsnutzer zur Realisierung solcher **Verdichtungspotenziale** sind in der Regel hohe finanzielle und rechtliche Hürden für die Flächenaktivierung zu überwinden, da beispielsweise Grundstücke geteilt werden müssen oder die Erschließung an bereits genutzten Standorten an die örtlich spezifischen Bedingungen und Bedarfe anzupassen ist.

Für eine strategische Steuerung zur Aktivierung dieser Potenziale fehlen der öffentlichen Hand bisher weitgehend die geeigneten Instrumente. Dieses Potenzial wird daher in der vorliegenden Studie zwar quantifiziert, allerdings aufgrund der damit verbundenen Aktivierungsschwierigkeiten nicht als Flächenpotenzial in den Abgleich von Bedarf und Angebot einbezogen.

Es ist zu vermuten, dass bei begrenzter Flächenverfügbarkeit und steigenden Flächenpreisen die genannten Prozesse eine zunehmend wichtige Rolle spielen. Auch wenn belastbare Datengrundlagen dazu nicht vorliegen, soll deshalb auf Grundlage der Erfassung von untergenutzten Flächen, der Analyse bisheriger Trends der Flächeninanspruchnahme und der nachfolgend vorgenommenen Betrachtung der einzelnen in Frage kommenden Flächen abgeschätzt werden, in welchem Umfang die genannten Prozesse im Planungszeitraum für die Bedarfsdeckung relevant werden.

Abbildung 17:



Die Potenziale können in zwei Gruppen zusammengefasst werden:

- **Gering genutzte Grundstücke**, die zur Lagerhaltung, zum Abstellen von Maschinen und anderen Fahrzeugen genutzt werden, begrünt sind oder brach liegen und...
 - deren derzeitige bauliche Ausnutzung weniger als 50 % beträgt,
 - die eine Mindestgröße von 0,5 ha aufweisen und
 - durch ihren Zuschnitt für eine zusätzliche Überbauung im Rahmen einer gewerblichen Nutzung in Frage kommen.
- **Großflächige, ebenerdige Parkplatzflächen**, die ebenfalls über die Mindestgröße von 0,5 ha verfügen und einen zur Überbauung für gewerbliche Nutzungen geeigneten Zuschnitt aufweisen.

Bei den erfassten Nutzungen auf **gering genutzten Flächen** handelt es sich häufig um wertschöpfungsärmere Nutzungen aus den Bereichen Logistik, Kfz-Gewerbe, Dienstleistungen oder um Erschließungsflächen benachbarter Betriebe, die im Falle einer Verdichtung der Flächen aufgrund der dann steigenden Flächenpreise von diesen Flächen verdrängt werden könnten. Auch sind häufig nicht-gewerbliche Zwischennutzungen auf diesen Flächen festzustellen.

Bei ebenerdigen **Parkplatzflächen** (insgesamt 48,6 ha) wird davon ausgegangen, dass dieselbe Kapazität auch deutlich kompakter in Parkhäusern oder Parkpavillonen (Abstellanlage für Pkw in einfacher Bauweise) bereitgestellt werden kann und dabei maximal ein Viertel, bei großen Parkplätzen - etwa vor Einkaufszentren - auch noch geringere Anteile des ebenerdigen Parkplatzes beansprucht würden. Gering genutzte Flächen und Parkplatzflächen, deren Größe oder Zuschnitt für eine Überbauung eher ungeeignet ist, werden dementsprechend nicht ausgewiesen.

Daneben ergeben sich aber auch an anderer Stelle Verdichtungspotenziale:

- Eine **flächenhafte Verdichtung** ist zumindest theoretisch immer dann möglich, wenn die bauliche Dichte unter der planungsrechtlich zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) liegt.
- Neben der besseren Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche ist Verdichtung auch über eine **Aufstockung von Gebäuden** möglich. Die entsprechende planungsrechtliche Größe ist die Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ).

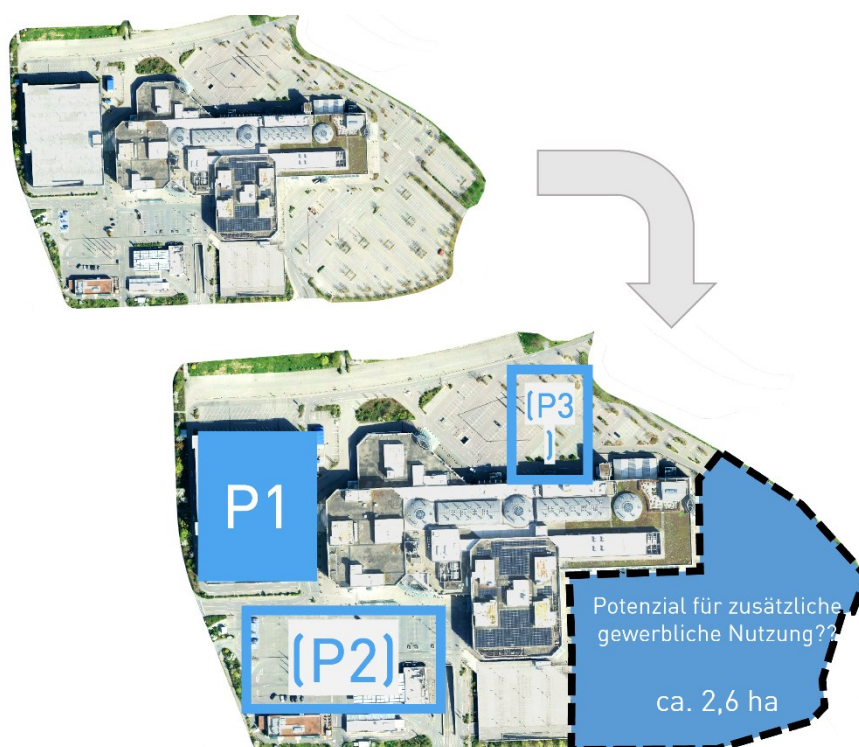
In der praktischen Umsetzung ist insbesondere im Gewerbe die Aufstockung noch durch zahlreiche weitere limitierende Faktoren erschwert, darunter die logistische Herausforderung, Produktion und andere Nutzungen auf mehreren Ebenen effizient zu organisieren, betriebliche Flexibilität zu erhalten oder statische und sicherheitsrelevante sowie weitere rechtliche und praktische Voraussetzungen von „vertikalem“ Gewerbe zu erfüllen. Auch bei den gering genutzten

Flächen erschweren zahlreiche Hemmnisse eine Verdichtung bzw. fehlen der öffentlichen Hand weitgehend die Möglichkeiten, die nötigen Anreize für eine Verdichtung durch die Flächeneigentümer zu setzen. Zum Zweck der Abschätzung des daher weitgehend theoretischen Verdichtungspotenzials werden hier auch deshalb nur die größeren Potenziale ab 0,5 ha eingerechnet.

Das Pkw-orientierte Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord bietet aufgrund der zahlreichen großflächigen Kundenparkplätze die meisten Verdichtungspotenziale – vier Flächen über 0,5 ha sind im Osten des Standorts rund um Breuningerland und IKEA als Verdichtungspotenzial einzustufen, zwei weitere Flächen im Westen können durch Überbauung von Lagerflächen und gering-genutzte betriebliche Freiflächen verdichtet werden – insgesamt 7,9 ha. Im Fall des Einkaufszentrums „Breuningerland“ (s. Abbildung 18) wäre durch eine kompaktere Anordnung der Parkplatzflächen in Form des Neubaus von ein oder zwei Parkpaletten und Umordnung der übrigen Außenflächen zur Andienung der Ladengeschäfte und für die Kunden ein Verdichtungspotenzial von über 2 ha vorstellbar. Dazu wäre eine Änderung des geltenden Planungsrechts notwendig, um auf der gewonnenen Fläche beispielsweise Logistiknutzungen oder anderes Gewerbe zuzulassen.

Allerdings befindet sich die Fläche nicht in Besitz der öffentlichen Hand, sodass die Realisierung eines solchen Verdichtungspotenzials vom Flächeneigentümer abhängig ist. Bei Einzelhandelsimmobilien wie Einkaufszentren oder Fachmarkt- und Outlet-Zentren ist die optische Außendarstellung, insbesondere in Richtung

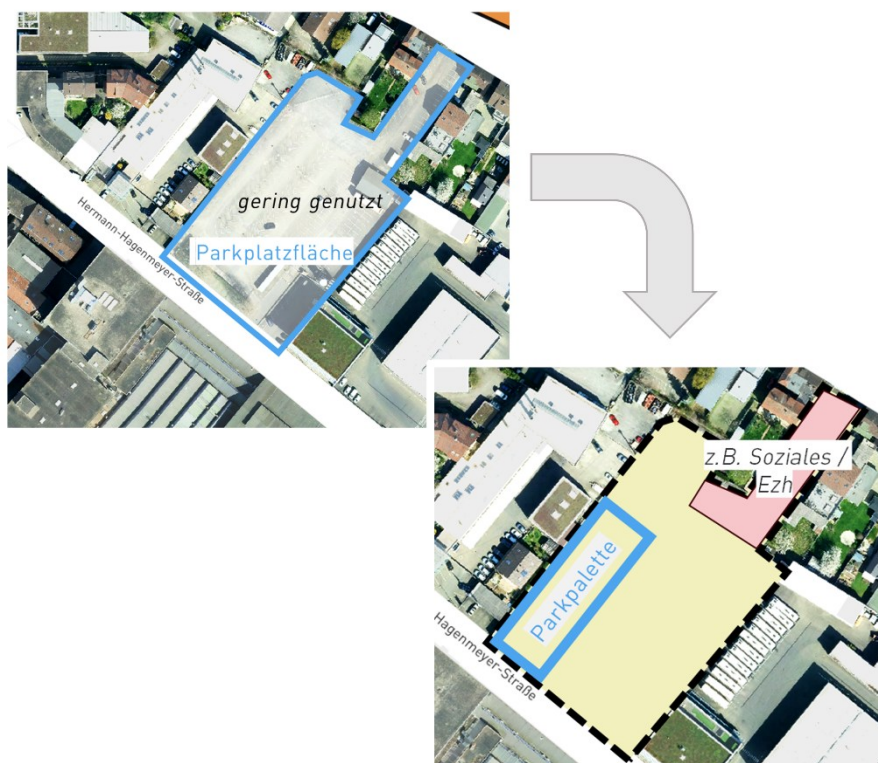
Abbildung 18: Fallbeispiel für Verdichtungspotenzial: Außenparkflächen am EKZ Breuningerland



von Hauptverkehrsstraßen (im vorliegenden Fall die Autobahn) von besonderer Bedeutung. Tatsächlich sind insbesondere großflächige, gut besuchte Parkplätze ein klassisches „Werbeinstrument“, um dem vorbeifahrenden Verkehr ein lohnendes Einkaufsziel zu signalisieren. Die Realisierung einer anderen gewerblichen Nutzung auf den Parkplatzaußenflächen ist hier also – trotz der vermutlich verhältnismäßig leichten Umsetzbarkeit – als unwahrscheinlich einzuschätzen.

Vier weitere Verdichtungspotenziale über 0,5 ha finden sich an den Standorten entlang der Gewerbeachse-West: Eher unwahrscheinlich ist eine Verdichtung der großzügigen Freiflächen rund um den Neubau der Unternehmenszentrale von Hahn+Kolb; in den übrigen – möglicherweise realistischeren Fällen – handelt es sich auch hier um überbaubare Parkplatzflächen: Im Gewerbegebiet Hintere Halden auf der Fläche des Kundenparkplatzes eines Hornbach-Baumarkts, im Gewerbegebiet Groenerstraße, an der Ecke Wilhelm-Fein Straße, wo das entsprechende Potenzial zumindest temporär bereits für kulturelle Zwischennutzungen gehoben werden konnte, und im Gewerbegebiet Süd auf einer Parkplatzfläche gegenüber dem GETRAG-Areal in der Herrmann-Hagenmeyer Straße.

Abbildung 19: Verdichtungspotenzial auf Parkplatz ggü. GETRAG-Areal



Neben der planungsrechtlich bereits gegebenen gewerblichen Nutzbarkeit stimmt hier der Flächeneigentümer einer Überbauung der Parkplatzfläche grundsätzlich zu und ist somit einer Verdichtung der Nutzung gegenüber offen. Um die bestehenden Wohnnutzungen nördlich des Parkplatzes vor Emissionen zu schützen, wäre ein Teil der Fläche nur für eingeschränkte gewerbliche

Nutzungen oder beispielsweise eine soziale Nutzung zuzulassen. Eine Vorstudie, die für den Fall dieses Parkplatzes bereits durchgeführt wurde, sieht auch eine Wegeverbindung in nördlicher Richtung über die Fläche vor. Bislang ist die Umsetzung des Vorhabens an internen Hürden auf Seiten des Eigentümers gescheitert; insgesamt ist seine Umsetzung und die Realisierung eines Verdichtungspotenzials von hier rund 0,5 ha innerhalb des Prognosezeitraums bis 2035 als machbar anzusehen.

Weitere Verdichtungspotenziale von über 0,5 ha Fläche wären durch die kompaktere Anordnung innerbetrieblicher Logistik oder extensiv genutzter Außenlagerflächen auf Einzelflächen in den Gewerbegebieten Strombergstraße, im Gewerbepark Hungerberg auf dem Standort Neckarweihingen Anlände und im Gewerbepark Oßweil möglich (s. Tabelle 15).

Insgesamt ergibt sich auf Gewerbegebietsflächen in der Stadt Ludwigsburg auf der Grundlage der vorgenannten Kriterien ein Verdichtungspotenzial von insgesamt 17,5 ha. Über die Hälfte dieses relevanten Verdichtungspotenzials (51,9 %) sind ebenerdige Parkplatzflächen.

Tabelle 15: Verdichtungspotenzial auf gering genutzten Flächen in ha und davon Anteil ebenerdiger Parkplatzflächen in %

Gewerbestandort	relevantes Verdichtungspotenzial (ha)	<i>darunter</i> Parkplatzfläche (in %)
Gewerbepark Hungerberg	0,5	-
Groenerstraße	0,7	-
Hinterne Halden	1,2	100,0
Ludwigsburg Nord	7,9	100,0
Gewerbepark Oßweil	0,6	85,6
Neckarweihingen Anlände	2,2	-
Strombergstraße	0,8	-
Süd	0,5	-
Waldäcker	3,1	-
Gesamt	17,5	51,9
Quelle: Eigene Berechnung.		

Neben dem Standort Ludwigsburg Nord (7,9 ha) sind substantielle Verdichtungspotenziale an den Standorten Waldäcker (3,1 ha) und Neckarweihingen Anlände (2,2 ha) vorhanden. Am letztgenannten Standort sind diese Verdichtungspotenziale aber vor dem Hintergrund des dort vorhandenen Hochwasserrisikos sowie der vorliegenden Entwicklungsüberlegungen vorsichtig zu bewerten. Außerhalb von Gewerbegebieten werden keine Potenziale für Verdichtung gesehen, da hier eine verdichtete gewerbliche Nutzung einerseits kaum langfristig

planungsrechtlich abzusichern und andererseits wirtschaftlich im Vergleich etwa zu Wohnnutzungen kaum darstellbar sein wird.

5.2.3 Potenziale der öffentlichen Hand

Das Flächenpotenzial der öffentlichen Hand in Ludwigsburg umfasst insbesondere die großen Neubelegungsstandorte an den westlichen Ausläufern der Gewerbeagglomeration „Entwicklungssachse West“ sowie einige Flächen rund um den Gewerbepark Oßweil. Hinzu kommen einige Konversionsflächen im inneren Stadtgebiet, insbesondere im „Gewerbeband an der Bahn“.

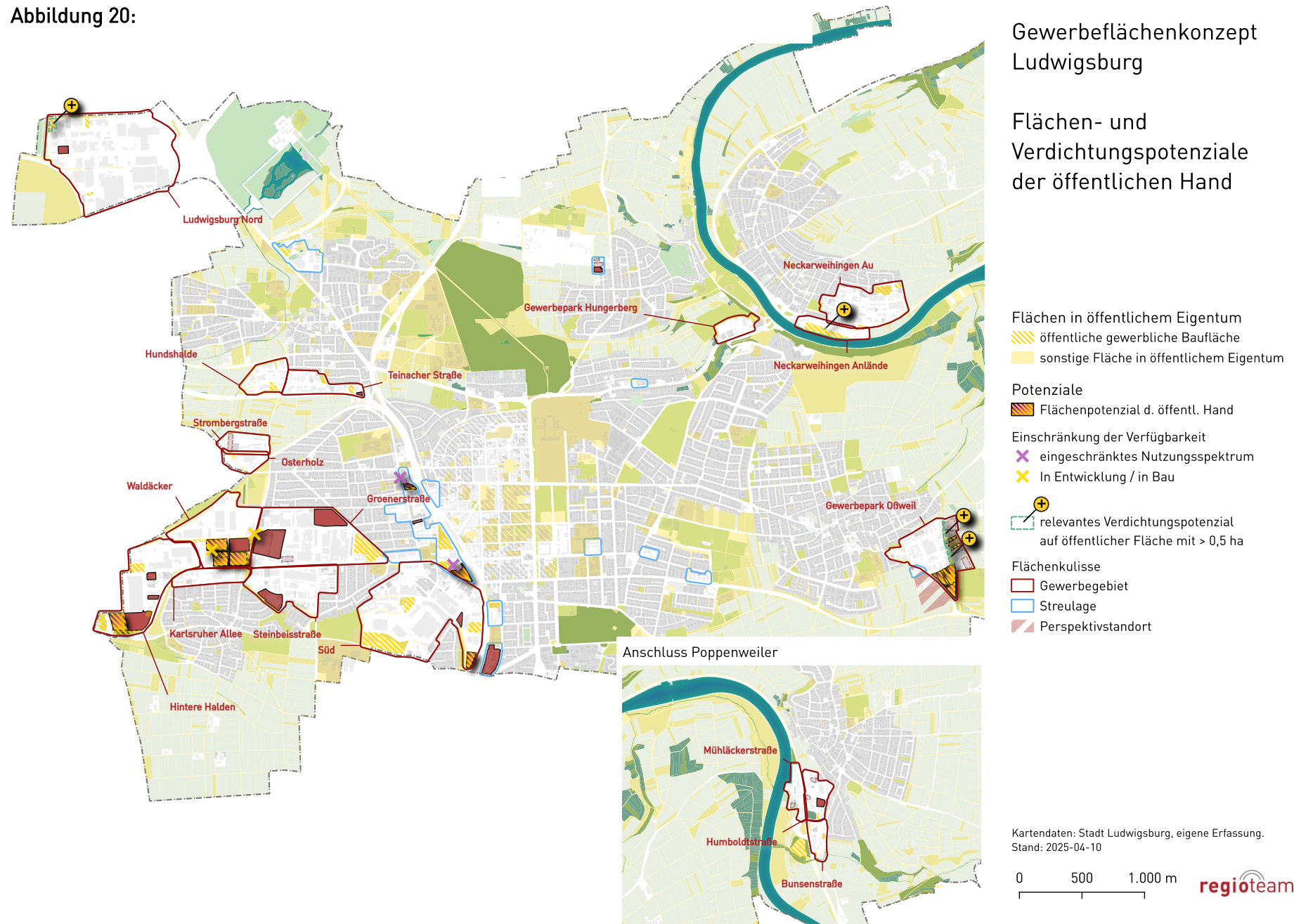
Die neu zu erschließenden Gewerbeflächen in „Hintere Halden“, die derzeit landwirtschaftlich genutzt sind, werden zukünftig als Gewerbeflächen in Anspruch genommen und stellen einen besonders wichtigen Teil des Ludwigsburger Flächenpotenzials dar. Hier und im etwas kleinteiligeren Gewerbestandort Oßweil befinden sich auch einige der wenigen leicht aktivierbaren und ohne Einschränkungen verfügbaren Flächenreserven im Eigentum der Stadt.

Von 12,8 ha öffentlich gehaltener Flächenpotenziale sind etwa die Hälfte leicht aktivierbar und ohne Einschränkungen verfügbar, weitere 1,6 ha (am Standort Oßweil) sind mittel bis schwer aktivierbar, was in diesem Fall auf den erhöhten Erschließungsaufwand und das gegenwärtig noch fehlende Planungsrecht zurückzuführen ist. Die übrigen Flächen der öffentlichen Hand – insgesamt noch 5,2 ha – sind bereits in Entwicklung begriffen; sie sind somit dem Flächenmarkt und den anderen Flächennachfragern entzogen.

Tabelle 16: Bereinigtes Flächenpotenzial der öffentlichen Hand nach Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit in ha

Flächenpotenzial	Einschränkung der Verfügbarkeit			gesamt
	zeitlich	Nutzerprofil	ohne	
	<i>ha</i>			
im Eigentum der öffentlichen Hand	-	1,3	7,5	8,8
<i>darunter:</i> leicht aktivierbar	-	1,3	6,0	7,2
Quelle: Eigene Erfassung.				

Abbildung 20:



Gemäß den angewendeten Kriterien für Verdichtungspotenziale (Abstand von Bestandsgebäuden, Potenzial über 0,5 ha, realistische Verdichtungsoption etc.) gibt es drei Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand. Eine davon ist eine kleinere untergenutzte Fläche im Gewerbegebiet Nord, die zweite ist eine Uferfläche in Neckarweihingen Anlände, die jedoch stark durch Hochwasser bedroht ist. Die dritte Verdichtungsfläche ist eine durch Zwischennutzungen belegte ehemalige Freihaltung für den Bau einer Umgehungsstraße im östlichen Bereich des Gewerbegebiets Oßweil (s. Tabelle 1). Insgesamt besteht auf diesen Flächen ein rechnerisches Verdichtungspotenzial von 2,2 ha. Ebenso wie bei den Verdichtungspotenzialen privater Eigentümer ist ihre Aktivierung jedoch mit mehreren Hindernissen verbunden, allen voran der monetäre Aufwand, der für die Schaffung von Planungsrecht und Erschließung an diesen Orten notwendig ist.

Tabelle 17: Verdichtungspotenzial auf Flächen der öffentlichen Hand

Standort	Potenzial durch Verdichtung (ha)
Ludwigsburg Nord	0,5
Gewerbepark Oßweil	0,6
Neckarweihingen Anlände	1,1
Insgesamt	2,2
Quelle: eigene Berechnung.	

5.2.4 Gesamteinschätzung zum Flächenpotenzial

Innerhalb der Gewerbeflächenkulisse der Stadt Ludwigsburg wurden insgesamt 35.5 ha der Bestandsflächen ohne gewerbliche Nutzung erfasst. Davon werden 9 ha landwirtschaftlich genutzt. Das um Baustellen bereinigte Flächenpotenzial setzt sich zusammen aus kleineren in die Gewerbegebiete eingestreute Freiflächen bzw. Brachen, größeren beräumten Betriebsgeländen und leerstehenden bisher gewerblich genutzten Gebäudekomplexen. Hinzu kommen die benannten Landwirtschaftsflächen, die zur erstmaligen gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Streulagen bleiben dagegen bis auf einzelne Ausnahmen aufgrund der planungsrechtlichen Unwägbarkeiten für viele gewerbliche Nutzungen als Flächenpotenzial unberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung einschränkender Faktoren hinsichtlich der Aktivierbarkeit (mangelnde Infrastruktur, fehlendes Planungsrecht usw.) und Verfügbarkeit (zeitliche Einschränkung, Bindung usw.) einzelner Flächen verbleibt ein kurzfristig verfügbares und aktivierbares Flächenpotenzial in einer Größe von 15,4 ha, das sich jeweils etwa zur Hälfte in privatem Eigentum und in der Verfügung der Stadt befindet (s. Tabelle 18).

Tabelle 18: Für Neuansiedlungen kurzfristig und ohne Nutzungseinschränkung verfügbares Flächenpotenzial

Standort	bereinigtes Flächenpotenzial	ohne Einschränkung leicht aktivierbar	darunter öffentliche Hand
ha			
Bunsenstraße	0,1		
Groenerstraße	5,3	5,0	
Hintere Halden	2,1	2,1	1,5
Humboldtstraße	0,5	0,4	
Mauserstraße	5,2	2,5	2,5
Steinbeisstraße	1,8	1,8	
Strombergstraße	0,5	0,3	
Süd	0,6	0,6	0,6
Teinacher Straße	0,1		
Waldäcker	2,7	2,7	2,7
Gesamt	23,0	15,4	7,3
Quelle: Eigene Berechnung.			

Größere Neubelegungsflächen in *städtischem Eigentum* konzentrieren sich im Westen der Stadt. Dabei handelt es sich einerseits um die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Gewerbegebietes Hintere Halden mit einer Flächengröße von 1,5 ha und um die ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen im Bereich Waldäcker III mit zusammen 2,7 ha. Zwei kleinere Flächen (< 1 ha), nämlich die Standorte Kepler-Dreieck und die Südspitze an der Eisenbahnstraße im Gewerbegebiet Süd, ergänzen den dortigen städtischen Flächenpool. Eine weitere rund 2 ha große städtische Fläche mit Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen befinden sich in Oßweil südlich des bestehenden Gewerbegebietes.

Der überwiegende Teil der identifizierten größeren Flächenpotenziale mit grundsätzlich möglicher kurzfristiger Verfügbarkeit und leichter Aktivierbarkeit befindet sich in privatem Eigentum. Hierzu zählt das ehemalige Betriebsgelände der Firma STIHL nördlich der Groenerstraße mit 2,8 ha, der überwiegend freigezogene Produktionsbereich der Firma Mann+Hummel südlich der Groenerstraße (2,2 und 2,4 ha), der aufgegebene Obi-Standort im Gewerbegebiet Steinbeisstraße, für den allerdings bereits gewerbliche Nachnutzungspläne bekannt sind, und das ehemalige Wüstenrot-Areal (2,1 ha) östlich der Bahntrasse. Mit Ausnahme des vollständig geräumten STIHL-Geländes handelt es sich dabei um Gewerbestandorte mit Bestandsgebäuden, für die eine adäquate Nachnutzung gefunden werden muss. Als generell schwierig erweist sich die Tatsache, dass einige Gewerbegebiete nur über kleine derzeit noch ungenutzte Einzelflächen (bis 0,5 ha Größe) verfügen (u. a. Poppenweiler) oder gar keine diesbezüglichen

Potenzialflächen besitzen (u. a. Neckarweihingen Au). Dies ist vor allem mit Blick auf den räumlichen Bezug des Flächenbedarfs (z. B. lokal agierende Handwerksbetriebe) von Relevanz.

Ein weiteres Problem stellt die mangelnde Verfügbarkeit von kleineren Kauflä-chen in kommunaler Hand dar. Geeignete Flächenpotenziale sind derzeit nur in Oßweil und im Gewerbegebiet Süd erkennbar. Für spezielle Nachfragesegmente etwa aus dem Bereich der Logistik, Großspeicher im Energiesektor, Rechenzen-tren oder für extensive versorgungsähnliche Nutzer aus dem Bereich Gala-Bau, Gerüstbau o. ä. stehen keine Flächen zur Verfügung.

Über die benannten ungenutzten bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen hin-aus konnte im Stadtgebiet insgesamt ein *Verdichtungspotenzial* auf rund 17,5 ha identifiziert werden. Allerdings sind die Steuerungsmöglichkeiten der öffentli-chen Hand bei der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen auf privaten Be-triebsgrundstücken gering, dennoch dürfte die Bedeutung dieser Potenziale mit knapper werdendem Flächenangebot an Bedeutung gewinnen. Vor allem in Lud-wigsburg Nord wird aufgrund der anderweitig fehlenden Möglichkeiten der Flä-chenbereitstellung prioritärer Handlungsbedarf zur Flächenaktivierung gese-hen.

Mittel- bis langfristig nutzbare Flächenpotenziale sind in Form des Perspektiv-standorts Oßweil und kleineren Ergänzungsflächen in verschiedenen Gewerbe-gebieten vorhanden. Es handelt sich dabei i.d.R. um Flächen mit fehlendem Pla-nungsrecht für gewerbliche Nutzungen sowie der Notwendigkeit weiterer vorbe-reitender Maßnahmen. Ein Schwerpunkt der künftigen gewerblichen Entwick-lung wird in Oßweil liegen, wo sowohl östlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzend als auch südwestlich Erweiterungsmöglichkeiten der Gebietskulisse entstehen. Allein der Perspektivstandort Oßweil-Süd umfasst eine Nettofläche von rund 5,1 ha netto.

Die Chancen für eine mögliche Gewerbeflächenerweiterung auf den südwestlich an das Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord angrenzenden Freiflächen des „Schanzackers“ sind derzeit eher gering. Neben vorhandenen Nutzungskonkur-renzen und landschaftsplanerischen Vorbehalten ist der Standort aufgrund sei-ner Stadtrandlage jenseits der Bahntrasse nur mit großem Aufwand aus Rich-tung Ludwigsburg zu erschließen. Im Sinne einer langfristigen Flächenvorsorge sollen generell am westlichen Stadtrand mit seiner Lagegunst in Autobahnnähe Möglichkeiten für die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete geprüft werden.

6 Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035

Um zukünftige Flächenbedarfe hinsichtlich Quantität und Qualität belastbar abschätzen zu können, ist die Einbeziehung der folgenden Trends und Fragestellungen von größter Bedeutung:

- technologisch sowie strukturell bedingte Veränderungen innerhalb der Wirtschaft,
- Veränderungen von Standortanforderungen und im Standortwahlverhalten verschiedener Nachfrager,
- sich daraus ergebende Aufgaben für Flächenzuschnitte und Ausgestaltung der infrastrukturellen Situation,
- besondere flächenbezogene Entwicklungen einzelner Branchen und Technologien, sowie
- die Chancen der Nachnutzung von Altstandorten und von Verdichtung.

Dabei sind sowohl die Veränderungsanlässe bei bestehenden Unternehmen (Erweiterung, Reduzierung, Verlagerung) als auch mögliche Neuansiedlungen in den Blick zu nehmen.

Durch Kombination unterschiedlicher Prognoseansätze und Informationsquellen soll der künftige Flächenbedarf so weit eingegrenzt werden, dass er als realistische Grundlage für die Flächenplanung und darauf bezogene Handlungsempfehlungen herangezogen werden kann

Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Quantifizierung des Flächenbedarfs, der letztlich auf dem Gebiet der Stadt Ludwigsburg wirksam wird, aufgrund der starken regionalen Verflechtung innerhalb der Metropolregion Stuttgart nicht zweifelsfrei möglich ist. Zudem konzentrierte sich der Bedarf bzw. die Flächenanfragen in den letzten Jahren zunehmend auf Branchen wie Logistik oder Rechenzentren, für deren Anforderungen in der Stadt Ludwigsburg keine adäquaten Flächenangebote vorhanden sind oder denen im Rahmen der gewerblichen Entwicklung keine Priorität eingeräumt wird.

Die Entwicklung des Flächenbedarfs wird von zahlreichen Einzelfaktoren bestimmt. Beschäftigtenbasierte Modelle – wie etwa Gifpro – gehen von einer engen Korrelation des Flächenbedarfs mit der Beschäftigtenentwicklung aus. Allerdings ist die Aussagekraft dieser Methode im Fall der Abschätzung des Bedarfs auf dem Gebiet der Stadt Ludwigsburg vor allem aus drei Gründen kritisch zu bewerten:

- So hat sich in den letzten Jahren der unterstellte starre Zusammenhang zwischen Beschäftigtenentwicklung und Flächenverbrauch als zunehmend unzuverlässig erwiesen. Der Flächenverbrauch pro Kopf entwickelte sich in den letzten Jahren auch innerhalb einzelner Branchen sehr unterschiedlich. Langjährige Trends wie outsourcing oder inhouse-Konfektionierung sowie

aktuelle Entwicklungen wie die zunehmende Bedeutung von Homeoffice entkoppeln den statistischen Zusammenhang zwischen Beschäftigung und Flächenbedarf zusätzlich.

- Zudem liegt eine qualifizierte Beschäftigtenprognose für das Gebiet der Stadt Ludwigsburg nicht vor. Zwar wäre eine eigene Prognose auf Basis einer Extrapolation der Entwicklungen etwa der vergangenen zehn Jahre möglich. Allerdings haben die sich teilweise überlagernden Krisen der vergangenen Jahre gezeigt, dass dieser Ansatz in der aktuellen Situation zu kurz greift und Entwicklungen derzeit häufig sprunghaft verlaufen. Angesichts des langen Analysezeitraums wird diese Methode daher als eher spekulativ angesehen.
- Und schließlich ist die Verflechtung innerhalb der Region Stuttgart so stark, dass sich die Entwicklung der Anzahl der Beschäftigten und damit der zukünftige Flächenbedarf auf dem Gebiet der Stadt Ludwigsburg im Kontext der regionalen Wirtschaftsentwicklung zu sehen ist.

Vor diesem Hintergrund sind andere Methoden der Bedarfsabschätzung zu bevorzugen. Dazu gehören einerseits die bisherige Entwicklung der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen, andererseits aktuelle Trends und Entwicklungen innerhalb der Wirtschaft sowie die Einschätzungen der Experten.

Weiterhin wurde geprüft, welche Branchen, die in Zukunft voraussichtlich überregional Flächen nachfragen werden, für eine Ansiedlung in Ludwigsburg besonders in Betracht kommen oder im Fokus der Ansiedlungsbemühungen stehen oder stehen sollten.

Untersuchungen zeigen allerdings regelmäßig, dass ein Großteil der flächenrelevanten Aktivitäten der Wirtschaft auf Betriebe entfällt, die bereits in räumlicher Nähe zum Standort ansässig sind. Bei Erweiterungen und Umzügen liegt ein enger räumlicher Zusammenhang von altem und neuem Standort auf der Hand und konnte auch empirisch nachgewiesen werden, d. h. der Suchraum dieser Unternehmen konzentriert sich auf die unmittelbare Umgebung des Altstandorts. Gründe dafür sind beispielsweise der enge Bezug zu bereits vorhandenen Betrieben und Strukturen, die Wohnorte der Beschäftigten und die Möglichkeit der Realisierung von zwischenbetrieblichen Synergien. Aus Sicht der Flächennachfrager spielen andererseits Gemeindegrenzen allenfalls eine untergeordnete Rolle, so dass die regionale Betrachtungsebene gewählt wurde um auf Teilräume und hier insbesondere auf das Gebiet der Stadt Ludwigsburg bezogene Aussagen zu ermöglichen.

Als von eher nachgeordneter Bedeutung hat sich im vorliegenden Fall die Bevölkerungsentwicklung erwiesen. Dies ist vor allem auf die engen Pendlerverflechtungen innerhalb des Wirtschaftsraums Stuttgart zurückzuführen. Insofern ist die Größe der lokalen Wohnbevölkerung, die gewerbliche Arbeitsplätze

nachfragt, im regionalen Kontext zu sehen. Dies gilt eingeschränkt auch für den Flächenbedarf von haushaltsaffinen Gewerbebetrieben und gewerblichen Dienstleistungen, die teilweise einen über die Stadtgrenzen hinausweisenden, regionalen Einzugsbereich haben.

6.1 Prognosemodelle

6.1.1 Extrapolation des Flächenverbrauchs 2002-2023

Der zukünftige Flächenbedarf der Wirtschaft, d. h. die im Untersuchungszeitraum neu zu belegenden Flächen, stellt eine der zentralen Größen der Gewerbeflächenplanung dar. Er versteht sich bezogen auf den tatsächlichen Bedarf als „Netto-Betrachtung“, berücksichtigt also bereits den Saldo von Zu- und Wegzügen sowie von Neuansiedlungen und Betriebsaufgaben einschließlich der Nachnutzung von Bestandsfläche, aber auch den Flächenverbrauch von nicht auf Gewerbeflächen angewiesenen Nutzungen. Ausgeschlossen sind daher auch Fehl-angabe z. B. durch mehrfach wechselnde Besitzer oder durch abweichende Nutzungen (Büro), wie dies etwa bei der Auswertung der Flächenumsätze der Fall ist.

Einen wichtigen Ansatzpunkt bildet daher der Flächenverbrauch, der in der Vergangenheit zu beobachten war. Auf der Grundlage u. a. von Luftbildanalysen lassen sich auf diesem Weg die in Anspruch genommenen Flächen sowohl quantitativ wie auch qualitativ, also vor allem hinsichtlich der Nutzungen, die diese Flächen in Anspruch genommen haben, vergleichsweise genau bestimmen. Diese Analyse bildet eine valide Grundlage für eine Extrapolation dieser Entwicklungen.

Durch eine Auswertung dieser Entwicklung seit dem Jahr 2000 wurden Trends der Flächenentwicklung mit dem Ziel identifiziert, ein Gesamtbild über Art und Umfang der bisherigen Gewerbeflächenentwicklung und die in den Ludwigsburger Gewerbegebieten neu etablierten Nutzungen zu gewinnen. Die Ergebnisse werden zur Beschreibung typischer Veränderungsprozesse und der bisherigen Nachfrageentwicklung, zur Plausibilitätskontrolle und zur Abschätzung zukünftiger Flächeninanspruchnahmen herangezogen. Die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme in den vergangenen Jahren wurde u. a. auf der Grundlage einer Luftbilddauswertung erfasst und kartiert nach dem Datum, zu dem

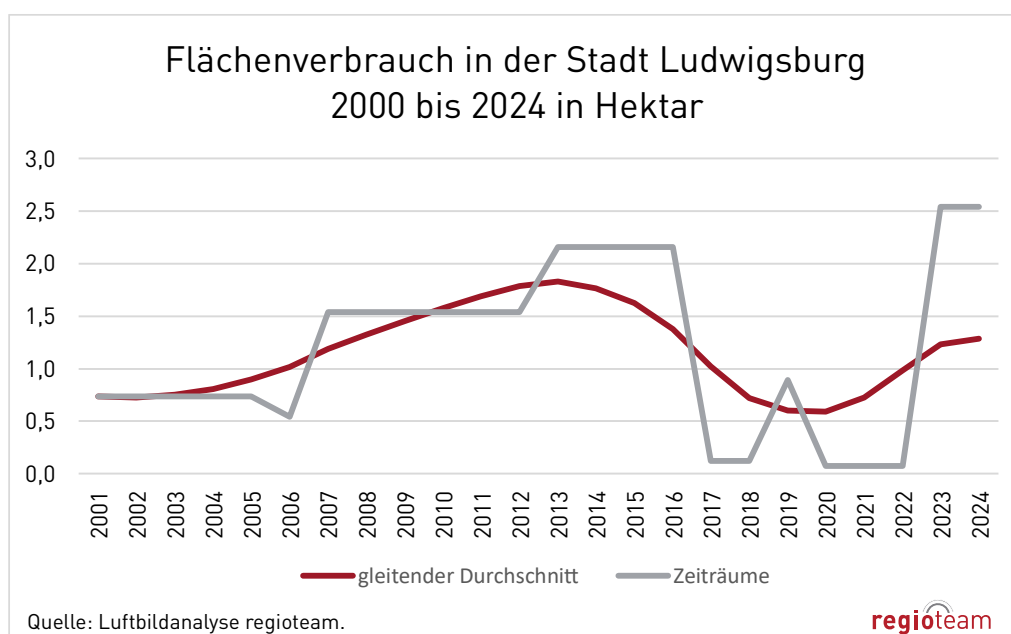
- ein Grundstück erstmals in nennenswertem Umfang gewerblich genutzt war, sowie
- eine signifikante Nutzungsintensivierung (z. B. baulichen Erweiterung) erkennbar war.

Die Analyse ergab für den Zeitraum seit 2000 einen durchschnittlichen Flächenverbrauch von rund 1,2 ha pro Jahr. Innerhalb des Betrachtungszeitraums

schwankte der Bedarf naturgemäß stark und war dabei auch abhängig vom verfügbaren Angebot. So schlugen Aktivierung und Belegung der Flächen im Westen der Stadt (z. B. Waldäcker, Hintere Halden) jeweils deutlich auf den Verbrauchswert durch. Entsprechend zeigte sich eine Verbrauchsspitze in den Jahren 2013 bis 2016 und eine weitere mit der aktuellen Belegung der Flächen westlich der Schlieffenstraße.

Eine Extrapolation dieser Entwicklung lässt für die kommenden zehn Jahr einen rechnerischen Flächenbedarf von bis zu 12 ha erwarten. Hinsichtlich des zukünftigen Bedarfs an Wirtschaftsflächen ist zu berücksichtigen, dass mit der verbrauchs-basierten Methode nur die tatsächlich flächenwirksam werdenden Nachfragen erfasst werden. Ein signifikanter Teil der Flächenbedarfe - vor allem aus dem Bereich Logistik/Distribution - wird aufgrund von fehlenden Angeboten oder solchen, die den Standortanforderungen oder den finanziellen Möglichkeiten der Flächensuchenden entsprechen, auch zukünftig nicht in Ludwigsburg befriedigt werden können. Mit rückläufigem Flächenpotenzial wird der Teil der wirksam werdenden Nachfrage weiter abnehmen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der zuletzt belegten Flächen im öffentlichen Eigentum. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass als Folge der aktuellen Krisen sowie von strukturellen Veränderungen innerhalb der Wirtschaft, in einigen Nachfragebereichen von einer rückläufigen Bedarfsentwicklung auszugehen ist.

Abbildung 21: Inanspruchnahme von unbebauten Gewerbeflächen in der Stadt Ludwigsburg 2000-2024 in Hektar pro Jahr



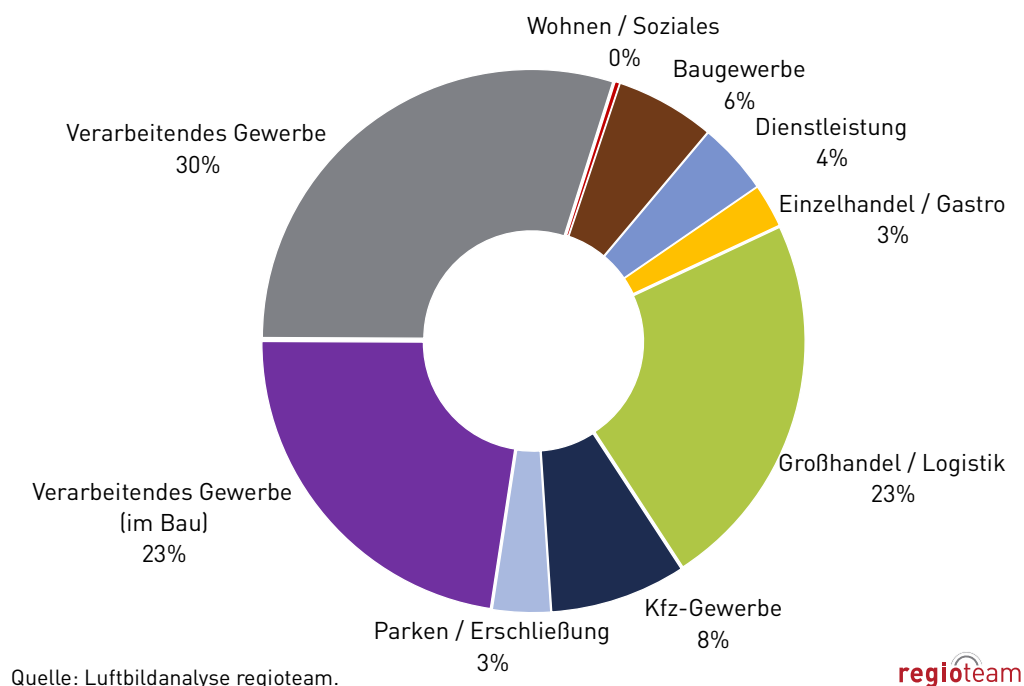
Eine differenzierte Betrachtung dieser Flächen nach den Neunutzern zeigt, dass mehr als vier Fünftel der seit dem Jahr 2000 neu in Anspruch genommenen Flächen wie intendiert von Branchen belegt werden, die typischerweise auf

Gewerbeflächen angewiesen sind. Deutlich an der Spitze liegt dabei das Verarbeitende Gewerbe, auf das rund die Hälfte der Neubelegungen entfielen, gefolgt vom Bereich Großhandel/Logistik mit rund 23 %. Klassische Dienstleistungsnutzer nahmen nur ein auch im Standortvergleich sehr geringer Anteil von etwa 4 % der Flächen in Anspruch.

Im Bereich der „klassischen gewerbegebietstypischen Nutzungen“ (Verarbeiten des Gewerbe, Bauwirtschaft, Logistik) war in der Vergangenheit eine kontinuierliche Nachfrage festzustellen. Ein aktuelles Beispiel gibt die Investition von Lapp Kabel. Das Unternehmen hat den Standort Ludwigsburg deutlich gestärkt und sich auch räumlich ausgedehnt.

Abbildung 22:

Flächenverbrauch in der Stadt Ludwigsburg 2000 bis 2024 nach Branchen



6.1.2 Anfragen bei der Wirtschaftsförderung

Eine weitere Orientierung von Umfang, insbesondere aber Struktur der Flächenbedarfe in der Stadt Ludwigsburg gibt die Auswertung der Gewerbeflächenanfragen, die bei der Wirtschaftsförderung eingegangen sind.

Bei der Bewertung der Ergebnisse dieser Daten ist zu berücksichtigen, dass diese von deutlich eingeschränkter Aussagekraft sind und vor allem bezüglich des Umfangs der erfassten Nachfragen kaum Rückschlüsse auf den tatsächlichen Bedarf im Untersuchungszeitraum gezogen werden können. So lässt sich in der Regel die Validität und der Konkretisierungsgrad der Anfragen vor allem

hinsichtlich des Umfangs der angefragten Flächen nicht bewerten. So werden häufig in einem ersten Schritt weit größere Flächengrößen angefragt, auch werden von einzelnen Investoren zahlreiche unterschiedliche Kommunen angefragt, auch Mehrfachanfragen – z. B. im Jahresabstand – sind feststellbar. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Bedarfe deutlich unter den hier ermittelten aggregierten Werten liegen.

Höher ist die Aussagekraft dagegen bezüglich der Struktur der Nachfrage. Zwar sind auch diese Informationen aus den bereits genannten Gründen, also der Unsicherheit der Datenbasis, primär als Tendenzaussagen belastbar. Allerdings sind diese doch vergleichsweise deutlich und bieten insofern Anhaltspunkte für die zukünftige Nachfragestruktur.

Für die vorliegende Untersuchung lagen für entsprechende Daten für einen Siebenjahreszeitraum zwischen 2017 bis 2023 vor. In diesem Zeitraum wurden im Jahresdurchschnitt Anfragen nach Flächen in der Größenordnung von rund 10 ha bei einer Schwankungsbreite zwischen etwa 4 ha (2020) und knapp 22 ha (2017) erfasst. Es liegen keine Angaben dazu vor, in welchem Umfang diese Anfragen tatsächlich zu Umsätzen geführt haben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der lokal wirksame und um Mehrfachanfragen bereinigte Bedarf bei maximal etwa 2 - 4 ha liegen dürfte.

Bei den nachfragenden Branchen waren die beiden Bereiche Dienstleistungen (mit 39 %) und Handel (mit 34 %) deutlich führend. Die Anfragen von Industrie/Produktion (7 %) und Handwerk mit gut 1 % der Flächen lagen deutlich unter diesen Werten.

Für etwa 60 % der angefragten Flächen lagen Angaben zur Art der nachgefragten Flächen vor. Demzufolge wurden Flächen vor allem für Lagernutzungen (44 %) und Einzelhandel gesucht (25 %), wobei der Bedarf an Einzelhandelsflächen mit dem Jahr 2019 deutlich zurückging und seit 2022 fast zu vernachlässigen ist. Etwa 16 % der nachgefragten Flächen waren dem Bereich Produktion zuzurechnen.

6.1.3 Tendenzen des Flächenbedarfs nach Nachfragertypen

Bei der Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs ist die Heterogenität der nachfragenden Unternehmen zu berücksichtigen, die sich hinsichtlich ihrer Anforderungen an die Größe der Betriebsflächen, die Verkehrserschließung, die Störsensibilität der Umgebung, die Sichtbarkeit des Standorts und die Erreichbarkeit teilweise deutlich unterscheiden. Standortanforderungen unterliegen darüber hinaus einem steten Wandel. Die Ursachen dafür reichen von veränderten Produktions- und Logistikkonzepten, technologischen Entwicklungen und neuen Ansätzen der Immobilienbewirtschaftung und -finanzierung bis hin zu

einer Neugewichtung von „harten“ und „weichen“ Standortfaktoren. Vor diesem Hintergrund muss die quantitative Analyse der Flächennachfrage durch qualitative Ansätze ergänzt werden.

Die Stadt Ludwigsburg zeichnet sich durch eine heterogene Wirtschaftsstruktur mit einer großen Breite von Unternehmenstypen und Branchen aus, die vom Industriebetrieb über das Handwerksunternehmen bis hin zum Start-up reicht. Stellt man diese Struktur den Flächentypen gegenüber, die von diesen Gruppen regelmäßig nachgefragt werden, so lassen sich sechs Gruppen mit jeweils vergleichbaren standorttypischen Bedarfen unterscheiden:

- Größere produzierend-gewerbliche Unternehmen (Industrie) mit Bedarf an GI- bzw. GE-Flächen mit eher größeren Zuschnitten zur Neubebauung,
- kleinere produzierend-gewerbliche Unternehmen (Handwerk, gewerbeflächenaffine Dienstleister, Kreativwirtschaftsproduzenten usw.) mit Bedarf an
 - kleineren Kauf- bzw. Mietflächen mit einer Mischnutzung aus kleinem Bürogebäude, Werkstatt/Halle sowie Fahrzeugabstell- bzw. Freilagerfläche oder
 - kleinere Mietflächen in Gewerbehöfen bzw. -hallen mit hohen Büro- bzw. Lageranteilen.
- Flächenextensive Unternehmen (Ver- und Entsorgung, Baustoffe, Logistik) mit Bedarf an GI- bzw. GE-Flächen mit großen Zuschnitten mit hohen Freiflächen- bzw. -lageranteilen,
- Energiespeicher sowie Rechenzentren mit Bedarf an großen GI- bzw. GE-Flächen mit hervorragender Energieversorgung,
- Dienstleistungsunternehmen mit Bedarf an Büroflächen.

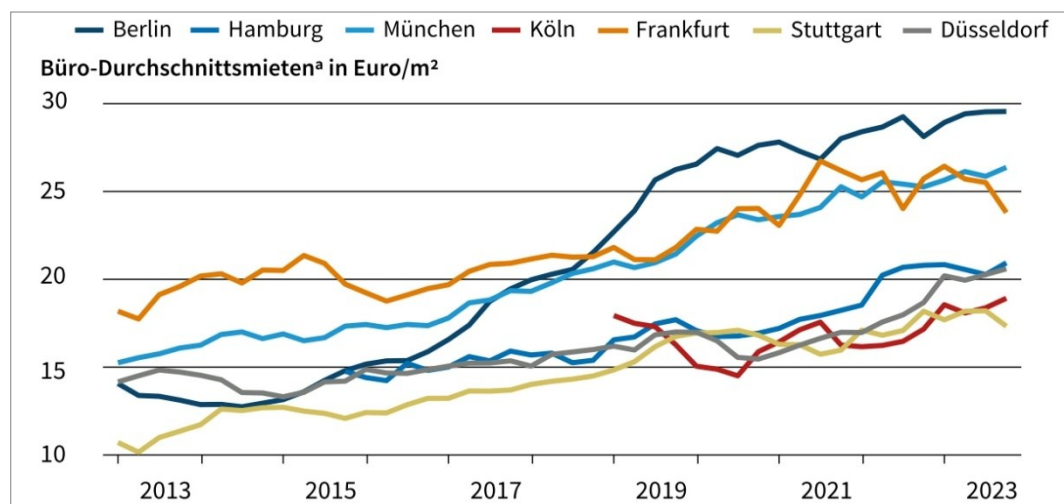
Hinsichtlich der Entwicklung der Bedarfe dieser sechs Gruppen lassen sich folgende Entwicklungstendenzen absehen:

- Im Bereich der größeren produzierend-gewerblichen Unternehmen zeichnen sich derzeit bei den Ludwigsburger Betrieben – nach eigenen Recherchen, aber auch nach Einschätzung der Experten sowie der Angaben von Unternehmen – keine größeren Erweiterungs- oder Ergänzungsbedarfe ab. Auch Neuan siedlungen von Unternehmen aus diesem Segment sind aktuell kaum zu erwarten. Grundsätzlich werden die standortbezogenen Rahmenbedingungen in Ludwigsburg von den Gesprächspartnern zwar überwiegend positiv bewertet und der Erhalt bzw. der Ausbau der industriellen Basis gefordert. Als Gründe für teilweise vorhandene Verlagerungsüberlegungen oder Zurückhaltung bei Investitionen wurden in der Regel externe Faktoren wie hohe Energiepreise, Steuerlast, Personalmangel, Bürokratie usw. benannt. Entsprechend wird der speziell auf Ludwigsburg abzielende Bedarf dieses Unternehmenstyps aktuell zwar als nicht signifikant eingestuft. Mittelfristig

könnte der Bedarf – sollten sich die Rahmenbedingungen verbessern – jedoch wieder durchaus anziehen.

- Der Bedarf von kleineren produzierend-gewerblichen Unternehmen z. B. aus Handwerk oder Kreativwirtschaft konzentriert sich auf kleinere Flächengrößen teilweise auch in urbanen Lagen oder im Geschoß. Ein Teil der Betriebe – teilweise Gründer oder Kreativwirtschaftsunternehmen – fragt kleinere Mietflächen im unteren Preissegment nach. Ein anderer Teil, z. B. klassische Handwerksbetriebe und lokal orientierte Logistiker, ist auf der Suche nach Kauf- oder Pachtflächen mit einem Mix von Werkstattnutzung, Büroräumen und Lagerflächen. Der Bedarf dieses Unternehmenstyps war in der Vergangenheit konstant, allerdings bezogen auf den Gesamtumfang des Bedarfs auf niedrigem Niveau. Mit Blick auf den Nahversorgungscharakter eines Teils dieser Unternehmen wird von einer anhaltenden Entwicklung sowie einer hohen Relevanz für die Stadt Ludwigsburg ausgegangen.
- Zum flächenmäßig weitaus bedeutendsten Nachfragertyp zählen derzeit flächenextensive Unternehmen aus dem Transport- bzw. Logistikbereich sowie der Ver- und Entsorgung. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels sowie der wirtschaftlichen Verflechtungen war das Wachstum dieses Teils der Wirtschaft in den letzten Jahren ungebrochen. Aber auch Ver- und Entsorgungsunternehmen, Unternehmen der Kreislaufwirtschaft sowie Bau- und Baustoffbetriebe suchen in der Regel größere zusammenhängende und wenig störepfindliche Flächen. Die Stadt Ludwigsburg verfügt auf dem eigenen Stadtgebiet jedoch kaum über geeignete Flächen, die den Anforderungen dieses Unternehmenstyps entsprechen.

Abbildung 23: Entwicklung der Büromieten in Top-7-Städten



Quelle: ifo Institut.

- Der Bedarf an Büroflächen war zuletzt auch als Folge der steigenden Bedeutung des Homeoffice rückläufig. Mittlerweile wirkt sich diese Entwicklung auch auf die Mieten in der Region aus. Hier zeigen die Analysen des IFO in den letzten Jahren einen im Städtevergleich überdurchschnittlich deutlichen Rückgang. Zudem zeigen sich auch in den Ludwigsburger Bürogebäuden deutliche Leerstände. Die dynamischen Entwicklungen in Wirtschaft und Gesellschaft mit zahlreichen Krisen und Umbrüchen machen belastbare Aussagen zur zukünftigen Nachfrage nach Büroflächen in Ludwigsburg zwar schwierig. Eine aktuelle Analyse des ifo Instituts für Wirtschaftsförderung auf Basis einer breiten Unternehmensbefragung zur Entwicklung des Homeoffice geht davon aus, dass langfristig ein weiterer deutlicher Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen um rund 12 % zu erwarten ist.

Abbildung 24: Prognose-Szenarien des langfristigen Homeoffice-Effekts auf die Büroflächennachfrage

	Szenario 1: Geringe Büroverkleinerung	Szenario 2: Wahrscheinliche Büroverkleinerung	Szenario 3: Starke Büroverkleinerung
Betroffenheit Büroflächen	40 %	60 %	80 %
Umfang Flächenreduktion	10 %	20 %	30 %
Büroflächen- verkleinerung	= 4 %	= 12 %	= 24 %

Quelle: ifo Institut.

Es gibt jedoch andererseits auch Anzeichen dafür, dass sich der Trend zum Homeoffice wieder umkehrt: Vor allem bei größeren IT-Unternehmen und anderen internationalen Konzernen wie z. B. X/Twitter, Microsoft, Dell oder Amazon, wo der CEO die Rückkehr zur fünf-Tage-Präsenz in den Büros ab dem 2. Januar 2025 verkündet hat, ist ein deutlich Trend zur aktiven Rückholung der Beschäftigten in das Büro, die teilweise mit deutlichem Druck verbunden ist, feststellbar. Dies schlägt sich auch in einer deutlich steigenden RTO (Return-to-Office-Quote) nieder, die nach Angaben aus der Immobilienwirtschaft mittlerweile deutschlandweit bei rund 89 % und in der Region Stuttgart bei rund 86 % liegt.¹⁵

¹⁵ JLL Newsletter vom 12.09.2024: „Return-to-Office 2024 - Bürorückkehr setzt sich auch 2024 fort“, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/workplace/buerorueckkehr-setzt-sich-auch-2024-fort>.

Abbildung 25: Belegungsquoten in den Big 7 Standorten

	Tage im Büro			RTO-Quote	Vgl. 2023
	vor Corona	aktuell	Vgl. 2023		
Berlin	4,24	3,68	+0,1 Tage	87%	+3%P
Düsseldorf	3,77	3,45	+0,6 Tage	92%	+15%P
Frankfurt/M	4,02	3,69	+0,7 Tage	92%	+18%P
Hamburg	4,03	3,62	+0,4 Tage	90%	+11%P
Köln	3,98	3,71	+0,5 Tage	93%	+12%P
München	3,97	3,57	+0,5 Tage	90%	+13%P
Stuttgart	4,04	3,47	+0,2 Tage	86%	+4%P
Big-7	4,05	3,61	+0,4 Tage	89%	+10%P

Stand: September 2024; Quelle: JLL Research; Basis: Befragung von 1.530 Bürobeschäftigten im Juni 2024

Von größeren Unternehmen werden derzeit überwiegend gut angebundene, zertifizierte und – mit Blick auf die Bindung bzw. Rückholung der Beschäftigten – gut ausgestattete Flächen in einem attraktiven Umfeld gesucht. Trotz der großen Unsicherheiten der Zukunft des Büroflächenmarktes spricht einiges dafür, dass im Prognosezeitraum allenfalls eine geringe zusätzliche Flächennachfrage zu erwarten ist. Es kann jedoch durchaus zu Bedarfsverschiebungen und Umzügen kommen, die zur Marktfähigkeit von neuen Standorten zu Lasten von älteren Büroflächen beitragen.

6.1.4 Perspektiven der Bedarfsentwicklung

Die Informationen aus der Wirtschaft und von Experten sowie die Flächenverbräuche der Vergangenheit weisen auf einen langfristig kontinuierlichen, wenngleich aktuell eher verhalten bis rückläufigen zusätzlichen Flächenbedarf der in Ludwigsburg ansässigen *größeren produzierend-gewerblichen Unternehmen* hin. Ein konkreter Flächenbedarf von flächenintensiven Unternehmen der *Bauwirtschaft oder der Logistik*, der in Ludwigsburg wirksam werden kann, ist zwar erkennbar, wird allerdings aufgrund von fehlenden Flächenangeboten in der Regel nicht wirksam werden können. In den Bereichen neue *Mobilität* und Versorgung – hier insbesondere im *Energiebereich* sowie der Kreislaufwirtschaft – dürften aktuelle Entwicklungen wie der Trend zum zunehmenden Einsatz von Speichertechnologien dagegen zu einer veränderten Bedarfslage und lokal wirksam werdendem Flächenbedarf führen. Ein aktuelles Beispiel gibt der Flächenbedarf des neuen Flusswasserkraftwerks im Gebiet Hungerberg.

Eine kontinuierliche Nachfrage auf niedrigem Niveau ist von eher *kleinteiligen*, auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesenen oder einen solchen bevorzugenden *Betrieben* wie Handwerksbetrieben und gewerbegebietsaffinen Dienstleistern der örtlichen Versorgung, kleineren produzierend-gewerblichen Unternehmen, Kreativwirtschaftsproduzenten, Baubetrieben und auf die örtliche Versorgung ausgerichteten Logistikern zu erwarten. Dabei ist davon auszugehen, dass aufgrund der aktuellen krisenbedingten Hemmnisse, den parallel verlaufenden, teils damit verbundenen strukturellen Veränderungen im Flächenverbrauch, sowie der im gesuchten Preissegment fehlenden Flächen, der wirksam werdende Bedarf zurückgehen wird.

Die Entwicklung im *Büroflächenmarkt* wird allgemein als ausgesprochen schwierig angesehen. Hinzu kommt, dass die Stadt Ludwigsburg etwa im Bereich des ehemaligen Wüstenrot-Areals über umfangreiche Potenziale verfügt. Auch ein Teil der Nachnutzungen der gewerblichen Strukturen entfällt auf Angebote im Büroflächenmarkt. Entsprechend geht das Konzept davon aus, dass zusätzliche Flächen nicht benötigt werden. Die vorhandenen Standorte und die absehbaren Neuentwicklungen dürften ausreichen, die Flächenbedarfe zu decken.

Auf dieser Basis wird davon ausgegangen, dass der Flächenverbrauch im Zeitraum 2025 bis 2035 in dem genannten, auf einen „klassischen“ Gewerbegebietsstandort angewiesenen oder einen solchen bevorzugenden Nachfragesegment bei etwa insgesamt etwa 8 - 10 ha liegen dürfte. Dabei setzt der obere Wert voraus, dass es gelingt, in entsprechendem Umfang kommunale Flächen bereitzustellen.

Tabelle 19: Struktur des Gewerbeflächenbedarfs nach verschiedenen Methoden

	Anfragen Wifö	Flächenverbrauch	Eigene Schätzung
Logistik, Großhandel, Lager	40 %	23 %	30 %
Industrie (Produktion)	10 %	53 %	15 %
Ver- und Entsorgung. Baustoffe, Energiespeicher	-	0 %	20 %
Handwerk, Bau-, Kfz-Gewerbe	5 %	14 %	15 %
Bürodienstleistungen	35 %	7 %	10 %
Sonstige (z. B. Einzelhandel)	10 %*	3 %	10 %
* Vor allem Einzelhandel. Quelle: Stadt Ludwigsburg, eigene Berechnungen und Schätzungen.			

Folgt man dieser Schätzung, dann dürften im Betrachtungszeitraum bis 2035 in etwas die folgenden Flächentypen nachgefragt werden:

- Größere Industrie- und Gewerbeflächen, Hallen usw.
ab 0,5 ha, Kauf und Miete ca. 6 ha
- Kleinere Gewerbeflächen bis 0,5 ha (Kaufflächen) ca. 1 - 2 ha
- Flächen für Büro- / labororientierte Nutzungen in
mehrgeschossigen Gebäuden ca. 1 - 2 ha

Ein großer Teil der gewerblichen Entwicklung wird innerhalb der vorhandenen Flächen durch Umnutzung, Nachnutzung o. ä. oder in Mietflächen ermöglicht werden können. Dies gilt vor allem für Büronutzungen aus dem zuletzt stark wachsenden Dienstleistungsbereich, aber auch für kleinere gewerbliche Nutzer, Kreativwirtschaft, Start-ups, Handwerk, Konfektionierung usw.

6.2 Gegenüberstellung von Gewerbeflächenbedarf und Flächenpotenzialen

Der quantitative und qualitative Abgleich der Ergebnisse der Bedarfsabschätzung mit dem Flächenangebot bildet die Grundlage, um mögliche Flächendefizite bestimmen zu können. Dazu wurden Unternehmens- bzw. Flächentypen herangezogen und – soweit möglich – auch teilträumliche Aspekte berücksichtigt.

Klassische GI- / GE-Flächen für Industriebetriebe

Die Stadt Ludwigsburg verfügt insbesondere im Westen der Stadt noch über einige wenige Flächen. Diese Flächen werden als Erweiterungsflächen bzw. für Ansiedlungsfälle von Industriebetrieben vorgehalten. Angesichts der zumindest kurzfristig als verhalten eingeschätzten Bedarfsentwicklung in diesem Segment dürften diese Flächen zunächst ausreichen. Hinzu kommt, dass auch einige private Standorte vorhanden sind. Deutlich angespannter ist die Angebotssituation in diesem Segment im Norden sowie im Osten. Hier fehlen entsprechende Flächenangebot weitestgehend. Selbst wenn die gute verkehrliche Anbindung im Westen auch aus stadtplanerischer Sicht diesen Raum favorisiert, so ist doch zu berücksichtigen, dass auch die in den anderen Teilräumen ansässigen Betriebe Flächen für Expansionen benötigen. Zwar sind derartige Pläne derzeit nicht bekannt – allerdings sind die Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass im Fall der Verbesserung der konjunkturellen Rahmenbedingungen die Stadt Ludwigsburg auch den bereits angesiedelten Unternehmen entsprechende Angebote machen kann.

Klassische GI- / GE-Flächen mit größeren Zuschnitten für weitere Unternehmenstypen

GI- / GE-Flächen mit größeren Zuschnitten und mit guter Anbindung an die übergeordneten Verkehrsnetze, die für diese Bedarfstypen nicht nur geeignet sind, sondern die dort auch erwünscht sind, sind derzeit in der Stadt Ludwigsburg nicht vorhanden. Zwar ist in der Stadt aktuell kein großes Interesse an der Ansiedlung entsprechender Betriebstypen vorhanden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass dabei – insbesondere bei den Ver- und Entsorgungsbetrieben – auch einige Aspekte der Daseinsvorsorge berührt sind. Mit dem Perspektivstandort Oßweil steht im Ostteil der Stadt mittelfristig eine Fläche zu Verfügung, die derartige Unternehmen aufnehmen könnte. Allerdings ist die Verkehrsanbindung insbesondere an die Autobahn im Westteil der Stadt eher problematisch. Im Westteil selbst fehlt ein derartiges Angebot vollständig, da der potenzielle Standort Schanzacker derzeit aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht kommt.

GI- / GE-Flächen für Speicher / Rechenzentren

In den letzten Jahren sind neue Nutzungen als extensive Flächennutzer in Erscheinung getreten, die als Konkurrenz zu den bislang vorhandenen Unternehmen offensiv Flächen nachfragen. Dies gilt einmal für Rechenzentren, die neben einer guten Anbindung an die übergeordneten Datennetze vor allem eine leistungsfähige Stromversorgung benötigen. Zum anderen haben die Veränderungen im Energiebereich mit den Großspeichern einen weiteren extensiven Flächennutzer hervorgebracht, für den eine gute Anbindung an die Energienetze zwingend ist. Dabei ist denkbar, dass Speicherlösungen mittelfristig auch dazu eingesetzt werden können, um erneuerbare Energien besser lokal zur Pufferung der Spitzenlasten einsetzen zu können. Aktuell verfügt Ludwigsburg über keine geeigneten Flächen für größere Speicher und Rechenzentren. Für kleinere Lösungen könnte möglicherweise ein Teil der mittelgroßen Flächen genutzt werden, die allerdings in einigen Teilen der Stadt, so im Gebiet Nord, nicht zur Verfügung stehen. Dabei ist die Geschwindigkeit, in der diese Entwicklung flächenwirksam wird, enorm, allerdings sind die Effekte derzeit schwer abzuschätzen. Gleiches gilt für den Umfang der benötigten Flächen. Das Konzept nimmt daher einen geringfügigen Aufschlag auf den erwarteten Flächenbedarf vor.

Kleinteilige Kauflflächen

Für kleinere Unternehmen – etwa Handwerksunternehmen – auf der Suche nach Eigentumsflächen gibt es derzeit kaum Flächenangebote. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die städtischen Flächen eher größer geschnitten sind und eine kleinteilige Aufteilung derzeit nicht vorgesehen oder möglich ist. Ein größerer Teil der Flächenpotenziale ist in privater Hand und wird in aller Regel für den Mietmarkt entwickelt. Auch in diesen Fällen ist ein Erwerb vor allem von kleineren Flächen nicht möglich.

Gewerbeflächen in Konversionsobjekten teilweise in der Etage

Vor allem in den inneren Stadträumen sind teils qualitativ hochwertige Flächenangebote für Kreativwirtschaftsunternehmen, Start-ups o. ä. verfügbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass derartige immobilienwirtschaftliche Entwicklungen häufig mit einer Aufwertung der Objekte verbunden sind, die auch mit einer Erhöhung der geforderten Preis der Flächen verbunden ist. Flächen für klassische gewerbliche Nutzer beispielsweise aus dem Handwerk, gewerbliche Dienstleister, kreativwirtschaftliche Produzenten und produktionsorientierte Start-ups sind häufig auf geringere Flächenpreise angewiesen. In diesem Segment verfügt die Stadt beispielsweise im Bereich Strombergstraße / Osterholz über einzelne Angebote, allerdings zeichnet sich hier ein Bedarfsüberhang ab. Die Initiierung oder Unterstützung von Handwerker- und / oder Gewerbehöfen könnte hier zu einer Entlastung beitragen.

Büroflächen

Dem möglichen Flächenbedarf steht aktuell und auch in einer mittelfristigen Perspektive ein zumindest quantitativ ausreichendes Flächenangebot gegenüber. Für die intendierte innovationsorientierte Entwicklung einer urbanen, gemischten Stadt stehen in den attraktiven, innenstadtnahen Räumen – vor allem in den Standorten des Gewerbeband an der Bahn und in den östlichen Bereichen der Gewerbeachse West – geeignete Flächen sowohl im Bestand als auch in der Entwicklung bereit. Entsprechende Entwicklungen sollten daher in den produzierend-gewerblich geprägten Standorte nicht priorisiert, sondern diese in ihrer aktuellen Funktion gestärkt werden.

Fazit

Der zukünftige Flächenbedarf der Wirtschaft ist eine der zentralen Faktoren für eine zielorientierte Gewerbeflächenplanung. Eine Analyse der Flächenverbräuche der letzten 25 Jahre ergibt einen durchschnittlichen Flächenverbrauch von rund 1,2 ha pro Jahr. Eine differenzierte Betrachtung nach den Neunutzern zeigt, dass mehr als vier Fünftel der neu in Anspruch genommenen Flächen von Branchen belegt wurden, die typischerweise auf Gewerbeflächen angewiesen sind.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der wirksam werdende Bedarf insgesamt zurückgehen wird, sodass der Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 im Nachfragesegment jener Betriebe, die auf einen „klassischen“ Gewerbegebietsstandort angewiesenen sind oder einen solchen bevorzugen, auf insgesamt etwa 8 - 10 ha geschätzt wird. Dabei setzt der obere Wert voraus, dass es gelingt, in entsprechendem Umfang kommunale Flächen bereitzustellen.

Weiterhin ist bei der Betrachtung des notwendigen Flächenangebots zu berücksichtigen, dass eine angemessene Flächenreserve ständig und über den Bedarf hinausgehend über den gesamten Prognosezeitraum und auch darüber hinaus noch vorhanden sein muss. Hinzu kommt, dass ein entsprechendes Angebotsreserve das gesamte Spektrum der unterschiedlichen Bedarfstypen abdecken muss. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass im Fall der Stadt Ludwigsburg eine Reserve in der Größenordnung von 3 - 5 ha notwendig ist.

Darüber hinaus sind bei der Bewertung der Situation weitere Limitationen zu berücksichtigen: So sind mit Ausnahme der Standorte Hintere Halden und Waldäcker III (Baufelder 1 und 4) kaum größer skalierte Flächen vorhanden, auch kleinere Kaufflächen in kommunaler Hand fehlen überwiegend. Für einige Nachfragesegmente etwa aus dem Bereich der Logistik, Großspeicher und Rechenzentren, von extensiven versorgungsähnlichen Nutzern aus dem Bereich Gala-Bau, Gerüstbau o. ä. stehen keine Flächen zur Verfügung.

7 Strategische Leitlinien

Die folgenden strategischen Leitlinien bilden den Orientierungsrahmen für den Umgang mit Gewerbeflächen in der Stadt Ludwigsburg. Im Vordergrund steht die gewerbliche Perspektive, bedeutsam sind also Tendenzen und Bedürfnisse der gewerblichen Wirtschaft. Eine wichtige Basis bilden darüber hinaus die bereits vorliegenden konzeptionellen Ziele und Strategien der Stadt sowie die Ergebnisse des analytischen Teils des Konzeptes.

Diese grundsätzlichen Überlegungen werden in den folgenden Kapiteln in Handlungsempfehlungen und Maßnahmen konkretisiert. Sie können durch stadtpolitische Beschlussfassung Bindungswirkung erhalten und sollten bei Planungen und Entscheidungen, die sich auf die Verfügbarkeit und Nutzung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet auswirken, berücksichtigt werden.

1. Ludwigsburg als innovativen Wirtschaftsstandort weiterentwickeln¹⁶

Eine starke Wirtschaft sichert Arbeitsplätze und Steuereinnahmen und ist damit zentraler Bestandteil einer zukunftsfähigen Stadt. Ziel ist es daher, die Expansion der ansässigen sowie die Ansiedlung von neuen Unternehmen zu ermöglichen. Die Diversifizierung der Wirtschaft der Stadt leistet einen wichtigen Beitrag zu deren Resilienz. Dabei werden technologieorientierte, an neuen Lösungen interessierte Unternehmen und Zukunftsbranchen wie z. B. Künstlich Intelligenz (KI) oder Augmented Reality (AR) immer wichtiger. Angesichts sich vollziehender teils krisenbedingter Veränderungen in der Wirtschaft kommt der aktiven Begleitung des Modernisierungsprozesses der Unternehmen besondere Bedeutung zu.

2. Die produzierend-gewerbliche Basis schützen

Eine wesentliche Basis eines leistungsfähigen Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg bildet die Stärke seiner produzierend-gewerblichen Wirtschaft. Diese trägt maßgeblich zu Wertschöpfung, Innovation und Beschäftigung bei und gibt zugleich Impulse für die Entwicklung des Dienstleistungssektors.

Auf Gewerbeflächen angewiesen sind auch öffentliche und private Unternehmen, die etwa als Ver- und Entsorger, Logistiker o. ä. einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten. Ein zentrales Ziel ist daher die Sicherung und Weiterentwicklung dieses Teils der Wirtschaft. Dazu gehört der Schutz gewerblicher Kernbereiche vor potenziell die Entwicklung störenden Einflüssen im Umfeld.

¹⁶ Die Ziffer 1 der strategischen Leitlinien wurde im Rahmen der Beschlussfassung am 30.04.2025 ersetzt: „Wirtschaftsstandort Ludwigsburg weiterentwickeln, zukunftsfähige Transformation voranbringen, Arbeitsplätze erhalten und neu schaffen, kluge Gewerbeansiedlungspolitik betreiben und Klima- und Energiethemen auch als Chance für die Wirtschaft verstehen“.

3. Gewerbeflächenentwicklung als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung verstehen

Die Stadt Ludwigsburg hat sich eine nachhaltige und klimabewusste Entwicklung zum Ziel gesetzt. Gleichzeitig werden für Unternehmen weiche Standortfaktoren, zu denen beispielsweise ein den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Beschäftigten entsprechendes Wohnraumangebot, eine hohe Aufenthaltsqualität, ein gastronomisches Angebot und eine gute Erreichbarkeit des Standorts mit Fahrrad und ÖPNV gehören, immer wichtiger. Damit kann die Gewerbeflächenentwicklung dazu beitragen, einzelne Stadträume funktional und stadtstrukturell aufzuwerten. Aspekte wie Klimaschutz, Regenwasserbewirtschaftung, Grünvernetzung, Energieversorgung und Verkehrsanbindung sind bei der Entwicklung der Gewerbestandorte zu berücksichtigen.

4. Potenziale der Innenentwicklung mit Priorität aktivieren

Angesichts fehlender Flächenpotenziale und im Sinne dieser nachhaltigen Stadtentwicklung liegt ein besonderer Fokus auf der Aktivierung der Potenziale in der Innenentwicklung. Diese umfassen brachliegende oder untergenutzte Gewerbeflächen und Gebäudeleerstände, aber auch Verdichtungspotenziale in den Gewerbegebieten und Streulagen. Zur Aktivierung dieser Potenziale sind angesichts begrenzter Zugriffsmöglichkeiten verstärkt kommunikative Instrumente einzusetzen.

5. Ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot sichern

Es ist ein Gewerbeflächenangebot notwendig, das sich am Bedarf orientiert und daher Lage, Flächengröße und -qualität sowie Zeitpunkt des Gewerbeflächenbedarfs berücksichtigt. Neben Miet- oder Pachtflächen werden auch bebaubare Grundstücke zum Kauf benötigt. Dabei sind auch kleinteilige, lokale Bedarfe zu berücksichtigen.

Mit Blick auf die Steuerungsmöglichkeiten kommt den kommunalen Flächen – sowohl den Entwicklungsflächen wie auch den Potenzialen aus der Verdichtung – besondere Bedeutung zu. Eine langfristige Entwicklungsperspektive als Erweiterung der gewerblichen Flächenkulisse wird aktuell lediglich am Standort Oßweil gesehen.

Angesichts der absehbaren Flächenengpässe auf dem Gebiet der Stadt wird die enge Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen immer wichtiger. Interkommunale Gewerbegebiete bieten die Chance, den regionalen Wirtschaftsraum auch im globalen Wettbewerb weiter zu stärken.

6. Lokale Potenziale stärken

Die einzelnen Gewerbestandorte bieten unterschiedliche Rahmenbedingungen und Vorzüge für verschiedene Unternehmenstypen mit ihren spezifischen Standortanforderungen und Flächenbedarfen.

Die Gewerbeflächenentwicklung ist auf die jeweils vorhandenen Standortqualitäten auszurichten. Die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Nutzbarkeit der Flächen sind rechtzeitig zu schaffen.

7. Aktuelle Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung aktiv angehen

Flächenkonkurrenzen, internationaler Wettbewerb und wichtige Megatrends stellen die Gewerbeflächenentwicklung derzeit vor große Herausforderungen. Um gegenzusteuern, sind neben den klassischen Instrumenten des Planungsrechts auch Maßnahmen in verschiedenen anderen Handlungsfeldern erforderlich. Zur Aktivierung von Flächenpotenzialen in städtischem und privatem Eigentum sind beispielsweise Maßnahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik, neue Instrumente zur Ansprache der Akteure, die Entwicklung von planerischen Konzepten, Maßnahmen zur Flächenaufbereitung sowie zur Unterstützung der Vermarktung erforderlich.

8. Planungssicherheit und Transparenz durch Kommunikation und Information herstellen

Ansässige und ansiedlungsinteressierte Unternehmen benötigen langfristig kalkulierbare Rahmenbedingungen. Dazu gehören ein transparentes und abgestimmtes Verwaltungshandeln, Beratungs- und Förderangebote, umfassende und leicht zugängliche Informationen über die verfügbaren Gewerbeflächen sowie ein offener, intensiver Austausch zwischen den Beteiligten aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung.

8 Handlungskonzept und Empfehlungen

Ausgehend von diesen Leitlinien werden im folgenden zunächst standortübergreifende Handlungsempfehlungen für die städtebauliche Planung, für den Einsatz von Instrumenten der Wirtschaftsförderung und zu möglichen Aufgaben weiterer Akteure in Verwaltung und Politik formuliert. Damit soll eine Grundlage für die Weiterentwicklung des Angebots an Gewerbeflächen im Stadtgebiet gewonnen werden.

Danach werden die Aussagen zu einem umsetzungsorientierten *Entwicklungskonzept* zusammengeführt und ergänzend räumlich differenziert betrachtet.

8.1 Handlungsfeld Flächenvorsorge und Flächenaktivierung

Die produzierend-gewerbliche Wirtschaft in Ludwigsburg ist auf eine ausreichende Versorgung mit Gewerbe- und Industrieflächen angewiesen, um ihre Entwicklungspotenziale optimal ausschöpfen zu können. Dabei sind die unterschiedlichen Flächenanforderungen sowie die wirtschaftlichen Möglichkeiten der einzelnen Betriebstypen zu berücksichtigen. Benötigt wird ein verfügbares Angebot an bebaubaren und bereits bebauten Flächen zum Kauf und zur Miete in möglichst vielen Teilräumen der Stadt und in unterschiedlichen Preissegmenten. Zwar sind die Flächenpotenziale in den bestehenden gewerblichen und gemischten Bauflächen der Stadt rein quantitativ ausreichend, um den ermittelten Gewerbeflächenbedarf abzudecken. Bei Berücksichtigung von Aktivierbarkeit und Verfügbarkeit der Flächen stellt sich die Situation aber als nur noch knapp auskömmlich dar. Um die strukturpolitischen Ziele der Stadt auch weiterhin erreichen zu können, sind auch zukünftig stadteigene Flächen besonders wichtig. Das stadteigene Portfolio umfasst bereits derzeit kaum Reserven insbesondere im stark nachgefragten Segment der kleinteiligen, bebaubaren Flächen bis 2.000 qm Grundstücksfläche. Absehbar ist, dass im Betrachtungszeitraum vor allem kurzfristig verfügbare Flächen mit kleineren Grundstücksgrößen zum Erwerb fehlen werden.

Die Strategie der Stadt Ludwigsburg zur langfristigen Sicherung von Neubelegungsflächen muss sich daher aus einem Mix von Aktivitäten mit unterschiedlichen Schwerpunkten – Maßnahmen zu Flächensicherung, Flächenvorsorge und Liegenschaftspolitik – zusammensetzen.

8.1.1 Flächensicherung

Die Wirtschaft benötigt Planungssicherheit und Schutz vor Verdrängung. Dies gilt zunächst hinsichtlich der Zukunft der derzeit genutzten Standorte und ihres Umfeldes und umfasst vor allem planungsrechtliche und infrastrukturelle

Maßnahmen. Die Unternehmen erwarten jedoch als Basis für ihre Unternehmensstrategie auch verbindliche Aussagen zum zukünftigen Stellenwert der produzierend-gewerblichen Wirtschaft in der kommunalen Planung. In diesem Zusammenhang wird Standortsicherung zu einem zentralen Anliegen des vorliegenden Konzeptes, das vor allem auf der politischen Ebene anzusiedeln ist.

Obwohl der Fokus des Konzeptes auf den Industrie- oder Gewerbeflächen der Stadt liegt, ist darauf hinzuweisen, dass die Thematik auch die zahlreichen produzierend-gewerblich tätigen Unternehmen in Gemengelagen betrifft. Dort sind häufig beispielsweise Handwerksbetriebe, Kfz-Werkstätten und sonstige Dienstleistungsbetriebe mit gewerblichem Charakter, aber auch kreativwirtschaftliche Produzenten oder Unternehmen aus dem Bereich der wissensbasierten Wirtschaft ansässig, die diese Lagen schätzen. Die daraus resultierende Nutzungsmischung kann die Stadt bereichern und ihre Urbanität stärken. Durch die mögliche Wohnortnähe der Arbeitsplätze tragen die benannten Unternehmen zu einer Stadt der kurzen Wege bei und sichern eine wohnortnahe Versorgung mit handwerklichen und gewerblichen Dienstleistungen. Damit wird gleichzeitig auch die Neuinanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen reduziert. Insofern betreffen die nachfolgenden Handlungsempfehlungen zur Flächensicherung auch die zahlreichen gewerblichen Streulagen in Ludwigsburg.

Handlungsempfehlungen im Bereich Flächensicherung

- ***Politisches Bekenntnis zum produzierend-gewerblichen Bereich verstärken:*** Mit Blick auf die Stabilisierung der gewerblichen Entwicklung der Stadt ist gerade in der aktuell unsicheren gesamtwirtschaftlichen Situation eine Gewerbeflächenpolitik wichtig, die die Bedeutung der produzierend-gewerblichen Wirtschaft unterstreicht und die Sicherung der bestehenden Flächenkulisse bekräftigt. Eine Erneuerung des Bekenntnisses zum Produktionsstandort Ludwigsburg wird von den Unternehmen eingefordert und ist ein wichtiges Signal an die gewerbliche Wirtschaft. Das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept und seine Leitlinien stellen durch den Beschluss auch einen parteienübergreifenden Konsens zu einem Bekenntnis für die große Bedeutung der produzierend-gewerblichen Wirtschaft dar.
- ***Flächenkulisse festschreiben:*** Der Beschluss des vorliegenden Konzeptes einschließlich der Festschreibung der gewerblichen Flächenkulisse bilden eine gute Grundlage für die Sicherung der derzeit gewerblich genutzten Flächen. Für Standorte, bei denen konkurrierende Ansprüche bereits bekannt sind oder sich zukünftig abzeichnen, sind auf der Grundlage einer vertieften Prüfung die notwendigen planungsrechtlichen Schritte zur Sicherung einzuleiten. Von dem Grundsatz der Flächensicherung ist nur dort abzuweichen, wo bislang für gewerbliche Nutzungen ausgewiesene Flächen ganz offenkundig auch langfristig nicht gewerblich genutzt werden können oder gewichtige stadtentwicklungspolitische Gründe für eine gezielte Umnutzung sprechen.

In diesen Fällen ist auf eine Umwidmung (u. a. im FNP) hinzuwirken. Die Entscheidung für eine Umnutzung – vorzugsweise in Richtung Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe – muss auf einem zielführenden Entwicklungskonzept basieren, wie das beispielweise für Neckarweihingen Anlande und das ehem. Wüstenrot-Areal der Fall ist. Mit Blick auf den Ausgleich der Bilanz von Bedarf und Angebot sind für diese Flächenabgänge alternative Flächen gewerblich zu sichern.

- **Betriebe vor Verdrängung schützen:** Für Gebiete unter hohem Umnutzungsdruck oder Teile davon ist auf der Umsetzungsebene eine Anpassung des Planungsrechts im Hinblick auf den Ausschluss oder die nur ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Nutzungen zu prüfen, z. B. von Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Betrieben des Transport- und Speditionsgewerbes, von Anlagen für sportliche Zwecke und/oder von Büro- und Verwaltungsgebäuden. In Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind ggf. ganz auszuschließen, um Klarheit zu schaffen.
- **Heranrücken / Eindringen schutzbedürftiger Nutzungen verhindern:** Eine Besonderheit der Ludwigsburger Gewerbegebiete ist die enge Nachbarschaft mit unmittelbar angrenzenden und teilweise sogar in das jeweilige Gewerbegebiet eingestreuten Wohnnutzungen. Gemäß Baunutzungsverordnung sind in Gewerbegebieten nur Betriebswohnungen im Ausnahmetatbestand zulässig. Inwieweit die vorhandenen Wohnnutzungen diese Anforderungen erfüllen, lässt sich häufig nicht eindeutig klären. Sofern in einem Gebiet die Sicherung einer immissionsmäßig uneingeschränkten Gewerbegebietsentwicklung im Vordergrund steht (GE- und GI-Flächen z. B. in Ludwigsburg Nord) bergen aber auch betriebsbezogene Wohnnutzungen Konfliktpotenzial. Ein (weiteres) Eindringen von Wohngebäuden und anderen schutzbedürftigen Nutzungen wie z. B. Beherbergungsbetrieben sollte deshalb planungsrechtlich verhindert werden (Beschränkungen bzw. Ausschluss dieser Nutzungen mittels Bebauungsplan); ein unmittelbares Heranrücken von Wohnnutzungen an Gewerbegebiete ist an adäquate Eigenschutzmaßnahmen zu koppeln. In anderen Gewerbegebieten ist zumindest abschnittsweise ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten (z. B. Gewerbegebiet Süd und Teinacher Straße).
- **Nutzungskonflikte vermeiden:** Nachbarschaftskonflikte und sich verändernde Preisgefüge durch Ansiedlungsbegehren höherwertiger Nutzungen führen häufig zu einer Verdrängung von produzierend-gewerblichen Betrieben. Um dem entgegenzuwirken, sind bestehende planungsrechtliche Versaumungsmöglichkeiten konsequent zu nutzen. Für bestehende gebietsunverträgliche Nutzungen sind Verlagerungsoptionen zu prüfen.

8.1.2 Aktivierung von inneren Flächenreserven

Bei tendenziell abnehmenden Flächenreserven und dem Primat der Innenentwicklung wird die Aktivierung von inneren Flächenrecycling zu einem zentralen Handlungsfeld der Gewerbeflächenpolitik. Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand sind einerseits wirtschaftlich sinnvoll, um die vorhandene Infrastruktur und Erschließung optimal auszulasten und andererseits aus ökologischen Gründen geboten und sozial gerecht. Dabei konzentrieren sich die (theoretischen) Potenziale in der Stadt auf extensiv mit Parkplätzen belegten Flächen. Zwar ist eine Aktivierung derzeit schwierig und zudem dürften diese Flächen absehbar keinen Beitrag in den Engpassbereichen (v. a. Kaufflächen) leisten können. Da die Flächen überwiegend im privaten Eigentum und derzeit – wenn auch nur gering – genutzt werden, fehlen zudem die unmittelbaren Zugriffs- oder Steuerungsmöglichkeiten. Auf die Eigentümer kann lediglich proaktiv beratend eingewirkt werden, etwa indem Handlungsoptionen aufgezeigt werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Bereitschaft derartige Flächen zu aktivieren, mit der Verringerung der vorhandenen Flächenpotenziale und bei steigenden Grundstückspreisen tendenziell zunimmt.

Handlungsempfehlungen im Bereich Flächenaktivierung

- **Verdichtung forcieren:** In einigen Gebieten zeichnen sich bereits Flächendefizite ab. Gerade die kleineren Nachfrager sind häufig räumlich weniger mobil und suchen Flächen vorrangig in der Nähe des bisherigen Standorts. Aber auch bei größeren Unternehmen ist ein Zusammenhang zwischen Alt- und Neustandort empirisch belegt. In dieser Situation könnten die Verdichtungsflächen einen signifikanten Beitrag zur Verbesserung der lokalen Angebotssituation leisten. Dies gilt beispielsweise im Gebiet Nord, wo Erweiterungsflächen zumindest theoretisch auf den untergenutzten Parkflächen zur Verfügung gestellt werden könnten.
- **Flächeneffizienz steigern:** Betrachtet man die bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaße, bestehen auch über die identifizierten Nachverdichtungspotenziale hinaus vielerorts noch Möglichkeiten zur Erhöhung der vorhandenen Bebauungsdichte und damit der Nutzungsintensität auf den einzelnen Betriebsgrundstücken. Ansätze der horizontalen und vertikalen Nachverdichtung bestehen in Form von Aufstockungsmaßnahmen oder dem Ersatz niedriger Gebäude durch mehrgeschossige Neubauten, direkte Anbauten oder einem Lückenschluss zwischen zwei Gebäuden. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen sind in den meisten Fällen gegeben, insofern bedarf es vorrangig einer gezielten Information der Eigentümer sowie (finanzieller) Anreize zur Erhöhung der Flächeneffizienz.
- **Eigentümer ansprechen, beraten und bei der Vermarktung unterstützen:** Zur Mobilisierung der privaten Flächenpotenziale ist daher die fokussierte Ansprache der Eigentümer in einem klar definierten Prozess wichtig.

Problematisch ist dabei erfahrungsgemäß vor allem die Ansprache von Immobilienfonds oder Erbgemeinschaften. Eine angemessene, gut vorbereitete und proaktive Ansprache bedarf der Koordination zwischen Stadtplanung und Wirtschaftsförderung sowie der planerischen und immobilienwirtschaftlichen Expertise. Es ist zu prüfen, ob eine zentrale Ansprache-Instanz (Leitstelle o. ä.) etabliert werden kann oder diese Aufgaben von der Wirtschaftsförderung bereits vollumfänglich abgedeckt werden (können).

- **Stadteigene Flächenpotenziale aktivieren:** Auf stadteigenen Flächen lassen sich innere Flächenpotenziale naturgemäß leichter aktivieren. Ein stadteigenes Gewerbeflächenportfolio bietet zudem die größten Steuerungsmöglichkeiten für die Umsetzung eigener strategischer Ansätze in der Gewerbeflächenentwicklungs- und Ansiedlungspolitik. Die noch nicht in Entwicklung begriffenen Flächen im Eigentum der Stadt Ludwigsburg werden allerdings zunehmend rarer. Besonders an innenstadtnahen Standorten fehlen – eine Ausnahme bildet etwa eine kleinere Fläche im Gebiet Süd – weitgehend kleinteilige kommunale Flächen zur Aufnahme von Gewerbebetrieben, die aus vergleichbaren Lagen verdrängt wurden und/oder die Nähe zur Innenstadt benötigen. Vor diesem Hintergrund ist auch ein strategischer Flächenankauf zu prüfen.
- **Konzepte erstellen, Fallbeispiele umsetzen:** Im Rahmen der Analyse konnte beispielhaft gezeigt werden, dass vor allem durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf Betriebsgrundstücken (z. B. Ersatz großflächiger Stellplatzanlagen durch ein Parkhaus) eine Aktivierung dieser Flächenreserven durchaus möglich wäre. Angesichts der fehlenden Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand können diese Potenziale jedoch nur auf Basis eines Anreizsystems genutzt werden. Einen denkbaren Ansatz bieten Entwicklungskonzepte für Bereiche mit Flächenreserven und die Zusammenstellung von gelungenen Fallbeispielen zum Thema „Flächengewinn durch Parkhausbau“, um den Eigentümern den stadtgestalterischen Gewinn, aber auch die Wirtschaftlichkeit zu verdeutlichen. Die Konzepte sollten mit den Beteiligten diskutiert und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt werden. Weiterhin ist der Umfang ggf. notwendiger Folgemaßnahmen abzuschätzen und zu prüfen, welche Rahmenbedingungen z. B. baurechtlicher Art geeignet sind, die Eigentümer von einer entsprechenden Investition zu überzeugen. Flankierend sind Fördermöglichkeiten auszuloten und den Eigentümern Unterstützung bei deren Akquisition anzubieten.
- **Bedarfsgerechte Flächen bereitstellen:** Vor dem Hintergrund der mittelständisch geprägten Struktur der Ludwigsburger Wirtschaft sind gerade kleinere bebaubare Flächen gefragt. Um deren Entwicklungsfähigkeit zu sichern, ist vorrangig ein Kaufflächenangebot im Größensegment von 1.000 - 5.000 qm durch entsprechende Erschließung und Parzellierung zu berücksichtigen. Gleichzeitig sind auch Reserveflächen für größere Neuansiedlungsprojekte

vorzuhalten. Insofern sollten die Vorplanungen die Möglichkeit offenhalten, die Grundstücksgrößen flexibel zu gestalten.

- ***Nachnutzung von Großstandorten aktiv begleiten:*** An verschiedenen Stellen im Stadtgebiet sind gewerblich genutzte Großstandorte in vergleichsweise zentraler verkehrsgünstiger Lage durch Betriebsverlagerung (z. B. ehem. Wüstenrot-Areal) oder die Aufgabe von Produktionsstandorten (Mann+Hummel, Nestlé-Areal) brachgefallen und hinterlassen einen umfangreichen erhaltenswerten Gebäudebestand. Die Nachnutzung der leerstehenden historischen Gewerbehallen oder der Hochhäuser auf dem W&W-Areal stellen eine besondere städtebauliche Herausforderung dar und bedürfen insofern einer aktiven Begleitung des Neuordnungs- und Transformationsprozesses seitens der Stadt. Im Vordergrund steht die Konzepterstellung (städtebauliches und nutzungsstrukturelles Entwicklungskonzept), hinzu kommt die Durchführung von Wettbewerbsverfahren, die Einbindung der Öffentlichkeit über gängige Beteiligungsformate (z. B. Workshops) oder die Unterstützung der Eigentümer bei der Vermarktung.
- ***Überprüfung des Planungsrechts:*** Wo die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vertretbare bauliche Verdichtung nicht vorliegen, sollte – ggf. anlassbezogen – überprüft werden, ob ein höheres Nutzungsmaß sinnvoll ist und ob es ggf. durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zeitgerecht ermöglicht werden kann (z. B. für höhere Gebäude entlang der Schwieberdinger Straße). Dabei sind die Auswirkungen einer Verdichtung u. a. auf Verkehr und Umwelt zu berücksichtigen und im Bedarfsfall Ausgleichsmaßnahmen einzufordern.
- ***Verkehrsuntersuchungen durchführen:*** Soweit eine ungenügende äußere oder innere Erschließung ein wesentliches Entwicklungshemmnis darstellt oder einer weiteren Verdichtung im Bestand entgegensteht, wie z. B. im Gewerbegebiet Strombergstraße/Osterholz, sollte in einer Verkehrsuntersuchung geklärt werden, wie diese Mängel zu gewichten sind und welche Lösungsmöglichkeiten – auch verkehrsorganisatorischer Art unter Stärkung des Umweltverbundes – bestehen.
- ***Einführung eines Potenzialflächenkatasters:*** Eine aktuelle Übersicht über die vorhandenen Flächenpotenziale einschließlich der möglichen Verdichtungsflächen bietet eine geeignete Grundlage für deren Aktivierung. Dabei sind zusätzlich zu den grundlegenden Merkmalen wie Grundstücksgröße, Nutzbarkeit usw. auch kontaktbezogene Informationen, also Kontaktdaten, Verlauf der Kontaktaufnahme, Stand des Austauschs zu dokumentieren. Die notwendige Basis ist bereits vorhanden, so verfügt die Stadt Ludwigsburg über eine vergleichsweise aktuelle Übersicht über diese Flächen, zudem wurden die Informationen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung aktualisiert.

8.1.3 Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse

Die Stadt Ludwigsburg verfügt im FNP über nur wenige geplante, aber noch nicht erschlossene Neubelegungsflächen, die zu einer Entlastung der Angebotssituation beitragen können und gleichzeitig in kommunalem Eigentum sind. Dabei sind mit Ausnahme der Standorte Hintere Halden und Waldäcker III sowie einer südlichen Gewerbegebietserweiterung in Oßweil kaum größer skalierte Flächen vorhanden. Eine zusätzliche Erweiterung des Gewerbegebietes Oßweil nach Westen und Osten entspricht zwar der beschlossenen Räumlichen Perspektive der Stadt Ludwigsburg, bedarf überwiegend aber noch der Planrechtschaffung (FNP+B-Plan) und des Flächenankaufs. Eine Aktivierung der Fläche Schanzacker ist nach aktuellem Stand eher unwahrscheinlich.

Bei allen Überlegungen zur Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse ist der benötigte zeitliche Vorlauf für die Schaffung von Planungsrecht, den Ankauf der Flächen und die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Insofern ist es wahrscheinlich, dass der im Rahmen der Konzepterstellung betrachtete Perspektivstandort in Oßweil, dessen Entwicklung aktiv vorangetrieben werden sollte, trotz allem erst längerfristig und damit ggf. erst nach 2035 für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen wird.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass auch über den Betrachtungszeitraum des Konzeptes hinaus weiterhin Flächen benötigt werden. Außerdem ist es notwendig, über die rechnerisch ermittelte voraussichtliche Nachfrage hinaus eine „Flexibilitätsreserve“ vorzuhalten, z. B. für ein größeres örtlich flexibles Neuansiedlungsprojekt oder für den Fall, dass es nicht gelingen sollte, die identifizierten Potenzialflächen absehbar zu aktivieren. Mit Ausnahme der beiden Standorte Oßweil-Süd und Schanzacker konnten entsprechende Flächen im Stadtgebiet von Ludwigsburg jedoch nicht identifiziert werden, sodass Alternativen erforderlich sind. Interkommunale Gewerbegebiete könnten dabei eine Option zur Schaffung zukünftig dringend benötigter Gewerbeflächen darstellen (s. Kap. 8.1.5 Liegenschaftspolitik).

Handlungsempfehlungen im Bereich Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse

- **Planungsrechtlich gesicherte Potenzialflächen aktivieren:** Vor diesem Hintergrund kommt der Aktivierung der bereits planungsrechtlich (FNP, B-Plan) für gewerbliche Ansiedlungen vorbereiteten, bislang jedoch nicht nutzbar gemachten Flächen höchste Priorität zu. Dies gilt an erster Stelle für die südliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Oßweil, mit Einschränkung auch für die ebenfalls an diesem Standort vorhandenen Erweiterungsflächen im Osten (Planungsrechtanpassung). Diese Aktivierung von Neubelegungsflächen in kommunalem Eigentum ist notwendig, um auch in Zukunft handlungsfähig zu bleiben.

- **Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse prüfen:** Angesichts der in einzelnen Teilbereichen bereits bestehenden und sich absehbar verschärfenden Flächenengpässe ist es wichtig sich bereits jetzt mit einer Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse des FNP mit dem Ziel der Aktivierung von kommunalen Gewerbeflächenpotenzialen zu befassen. Aufgrund der langen Vorlaufzeiten für die Aktivierung von Standorten ist es notwendig Optionen zu prüfen, die erst in 10 bis 15 Jahren, also zum Ende des Betrachtungszeitraums oder danach, relevant werden. Über die bereits benannten Potenziale hinaus sind allerdings derzeit keine weiteren geeigneten Flächen erkennbar. Da langfristig ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen anzunehmen ist und „Flexibilitätsreserven“ notwendig sind, sind Optionen für eine Flächenbereitstellung auch außerhalb des Stadtgebietes zu prüfen. Die Entwicklung interkommunaler Gewebegebiete bietet dabei die Möglichkeit, zusätzliche Gewerbeflächen zum beiderseitigen Vorteil zu entwickeln. Entsprechende strategische Flächenreserven werden – u. a. auch aufgrund eines nahen Autobahnanschlusses – vor allem an der westlichen Stadtgrenze gesehen.
- **Planerische Konzepte erarbeiten:** In Vorbereitung einer baulichen Inanspruchnahme ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept erforderlich, das im Falle von Oßweil sowohl die künftigen gewerblichen Bauflächen als auch die angrenzenden Wohnbauflächen umfassen sollte, um die Verträglichkeit beider Nutzungsbausteine zu gewährleisten. Zu klären ist außerdem das angestrebte Nutzungsprofil der Gewerbeflächen und der Umgang mit Bestandsbetrieben. Aufgrund der Vorprägung (Autoverwertung) wäre der Perspektivstandort Oßweil-Süd grundsätzlich auch für weitere störintensive Betriebe geeignet, stadtstrukturell kann eine Flächenentwicklung in diese Richtung jedoch nicht empfohlen werden. Als Gegenargumente sind die westlich angrenzend geplanten Wohnbauflächen zu nennen sowie die Tatsache, dass insgesamt die Nachfrage nach „höherwertigen“ Gewerbeflächen zunimmt und die entsprechenden Nutzungen einen Mehrwert für den Gesamtstandort erzeugen können. Im Vorgriff auf die spätere Vermarktung sind gebietsbezogene Marktanalysen (mögliche Zielgruppen, voraussichtlich nachgefragte Grundstücksgrößen...) hilfreich.
- **Planungsrecht schaffen:** Sofern für gewerbliche Erweiterungsflächen noch keine Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen besteht, ist ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen und der FNP zu ändern (z. B. in Oßweil). Die Planrechtschaffung umfasst auch fachliche Untersuchungen vor allem zum Natur- und Artenschutz und die Festlegung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen.
- **Flächen aufbereiten, Erschließung herstellen:** Bereits parallel zur Baurechtschaffung sollte die Herstellung einer bedarfsorientierten verkehrlichen und stadttechnischen internen Erschließung und die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz vorbereitet werden. Die notwendige

Flächenaufbereitung umfasst neben Abrissarbeiten und Gehölzfällungen auch Altlastenerkundungen und im Bedarfsfall deren nachfolgende Beseitigung.

8.1.4 Liegenschaftspolitik

- **Aktivierung eines Gewerbeflächenportfolios und Ankauf von Flächen prüfen:** Zentraler Bestandteil eines aktiven Flächenmanagements ist ein stadteigenes Gewerbeflächenportfolio. Mit zunehmender Verknappung der selbst entwickelten Neubelegungsflächen bei gleichzeitig gravierenden Aktivierungsdefiziten weiterer vorhandener Flächenpotenziale, wird eine Erweiterung der Perspektive notwendig. Entsprechend sollten zukünftig verstärkt Ankaufsmöglichkeiten von Schlüsselgrundstücken geprüft werden, die in einen kommunalen Grundstücksfonds eingebracht werden. Diese Maßnahmen, die auch vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat empfohlen werden¹⁷, stehen zwar grundsätzlich unter dem Vorbehalt der haushaltsbezogenen Realisierbarkeit. Dabei sind im Sinne einer „Stadttrendite“ den Kosten die positiven Effekte (Arbeitsplätze, Steuereinnahmen, Beseitigung städtebaulicher Missstände, Imagegewinn) gegenüberzustellen.
- **Gewerbeflächenmanagement:** Angesichts der fehlenden Flächenpotenziale sowie der absehbar großen Herausforderungen bei der Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen ein zentralen Gewerbe- bzw. Verdichtungsflächenmanagement bedeutsam. Der überwiegende Teil dieser Aufgaben wird bereits von der Wirtschaftsförderung wahrgenommen. Es ist sicherzustellen, dass diese Maßnahmen kontinuierlich fortgeführt und ggf. noch ausgebaut werden können.
- **Kleinteilige Flächenangebote schaffen:** Vor dem Hintergrund der mittelständisch geprägten Struktur der Ludwigsburger Wirtschaft sind auch kleinere, im besten Fall bebaubare Flächen gefragt. Vor allem produzierend-gewerbliche Unternehmen erwarten einen zukünftigen Flächenbedarf, aber auch Dienstleistungsbetriebe, darunter produktionsnahe bzw. forschungsorientierte Unternehmen beispielsweise aus dem Mobilitätsbereich. Entsprechend sind geeignete Flächenangebote in integrierten Lagen vorzuhalten.
- **Innerstädtische Verlagerungen und Flächentausch unterstützen:** Um ortsansässige Unternehmen langfristig am Standort Ludwigsburg zu halten, sollte die Stadt beim Bekanntwerden von Erweiterungs- und / oder Verlagerungsabsichten Hilfestellung bei der Suche geeigneter Ersatzstandorte bieten. Auch ein Flächentausch kann dabei ein geeignetes Instrument darstellen.
- **Flächenausfälle ausgleichen:** Die Maßnahmenvorschläge des vorliegenden Konzepts basieren auf einer Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen und Flächenbedarfen. Sofern das bestehende Flächenpotenzial durch die

¹⁷ Ebda. Im Handlungsfeld Flächenentwicklung wird an erster Stelle der Erwerb von Schlüsselgrundstücken durch die öffentliche Hand empfohlen.

Inanspruchnahme von nicht-gewerblichen Nutzungen reduziert wird, ist an anderer Stelle Ausgleich zu schaffen. Analog gilt dieses Gebot des Flächenausgleichs auch für die Potenzialflächen: Sollte es nicht gelingen, die vorhandenen Entwicklungsflächen oder vergleichbare Ersatzflächen absehbar zu aktivieren, dann müssen Alternativen in Stadt oder Region, also beispielsweise in interkommunalen Gewerbegebieten, gesucht werden.

Im Einzelfall: Bodenordnung durchführen

Sofern ungünstige Grundstückszuschnitte ein Entwicklungshemmnis darstellen oder zu Unternutzungen führen, ist eine Neuordnung der Grundstücke anzustreben. Dies kann durch einen Ankauf seitens der Stadt oder durch die Unterstützung privater Eigentümer, die eine Neuordnung planen, erfolgen. Im Einzelfall kann ein gesetzlich geregeltes Bodenordnungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB) sinnvoll sein.

Grundsätzlich ist auch das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB ein interessanter Ansatz für die Umsetzung von gewerblichen oder gemischten Entwicklungsvorhaben, z. B. für die Nachnutzung bzw. Umstrukturierung von Konversionsprojekten. Durch die Abschöpfung der entwicklungsbedingten Wertsteigerung bietet dieses Instrument auch finanzielle Vorteile.

Handlungsempfehlungen im Handlungsfeld Interkommunale Zusammenarbeit

- ***Politisches Bekenntnis zur interkommunalen Zusammenarbeit:*** Angesichts eines absehbaren Flächenengpasses in einzelnen Teilmärkten kommt der engen Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen eine zunehmend größere Bedeutung zu. Die zahlreichen Erfolgsbeispiele von interkommunalen Gewerbegebieten verdeutlichen die großen Chancen, die in der Nutzung dieses Instruments zu sehen sind. Notwendig Basis für entsprechende Bemühungen ist ein politisches Bekenntnis, das auch aktiv umgesetzt wird.

Interkommunale Potenziale nutzen: Angesichts des geringen Bestands verfügbarer Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand ist es in der aktuellen Situation wichtig, auch Standortalternativen in interkommunalen Gewerbegebieten zu prüfen. Die Erfahrungen bei der Realisierung von interkommunalen Gewerbegebieten an anderen Standorten sind überwiegend positiv und konnten etwa in den Beispielen der Städte Kassel und Freiburg¹⁸ dazu beitragen, in den Agglomerationen bestehende Flächenengpässe zum beiderseitigen Nutzen von Umlandstandort und Stadt zu realisieren. In Betracht kommen vor allem Standorte an der westlichen Stadtgrenze zu Asperg und

¹⁸ Der Breisgaupark ist ein interkommunales Gewerbegebiet, das in rund 30 Kilometer Entfernung zur Stadt eine ganze Reihe Unternehmen aus Freiburg aufgenommen hat. In Kassel bestehen bereits gute Erfahrungen mit dem interkommunalen Gewerbegebiet am Lohfeldener Rüssel. Ein weiteres Gebiet wird daher derzeit in Niestal am nordwestlichen Stadtrand geplant.

Möglungen. Bezüglich der Erwartung an eine schnelle Bereitstellung von Flächen an diesen Standorten ist jedoch einerseits auf die langen Vorlaufzeiten hinzuweisen, die vor allem auf die langwierigen Planungs- und Abstimmungsprozesse zurückzuführen sind. Andererseits ist es angesichts der teilweise bestehenden Konkurrenzsituation notwendig, Partner zu finden, mit denen ein vertrauensvolles persönlich wie auch politisch getragenes Kooperationsverhältnis möglich ist. Es wird vorgeschlagen, zunächst im Rahmen von Machbarkeitsstudien vorzuklären, welche Bereiche in Abwägung mit anderen städtischen Nutzungsabsichten, aber auch mit den Belangen von Natur und Landschaft dafür in Frage kommen. Im Rahmen des vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes wurden vor allem entlang der westlichen Gemarkungsgrenzen Suchräume ausgemacht. Zu einer Vertiefung sind weitere Untersuchung erforderlich.

Gründerzentrum initiieren

- Die Bedeutung von Gründerszene und Innovatoren ist vor dem Hintergrund der aktuellen strukturellen Veränderungen in der Wirtschaft sowie der nationalen und globalen Herausforderungen besonders groß. Die Stadt Ludwigsburg profitiert zwar von der Lage in einer der innovativsten deutschen Regionen. Auch ist es der Stadt in der Vergangenheit gelungen, sich als Gründerstandort einen Namen zu machen. Allerdings haben anderer Standorte wie die Landeshauptstadt Stuttgart nachgezogen. Auch ist es bislang nicht gelungen, ein eigenes wirtschaftsbezogenes Profil mit besonders starken Unternehmen zu etablieren. Ansatzpunkte gibt es im Bereich der Filmwirtschaft. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die teils attraktiven Konversionsgebäude dazu zu nutzen, der Gründerszene mehr Raum in einem interessanten Umfeld zu geben. Ansatzpunkte ergeben sich einerseits entlang des Gewerbebandes an der Bahn, wo sich mehrere derartige Standorte befinden. Sofern sich die Gelegenheit ergibt, sollte die Stadt hier auch den Ankauf von Schlüsselstandorten prüfen. Andererseits könnte mit entsprechenden Einrichtungen auch an die Stärken der lokalen Strukturen angeknüpft werden.

Stadteigene Mietflächen in Gewerbehofstrukturen bereitstellen

- Die Renaissance der klassischen Gewerbehöfe ist auch vor dem Hintergrund der knapper werdenden Flächen sowie der zumindest in Ansätzen feststellbaren Rückkehr der Produktion in die Städte zu sehen. Gewerbehöfe lassen sich gut in städtebauliche Konzepte integrieren und können auch eine Pufferfunktion zwischen Wohnen und Arbeiten einnehmen. Es ist zu prüfen, wie und mit welchen Mitteln sich entsprechende Konzepte auch in der Stadt Ludwigsburg umsetzen lassen. Gerade aufgrund der teilweise ohnehin stark

durchmischten Strukturen in Teilen der Stadt könnten sich gute Möglichkeiten ergeben.

8.2 Handlungsfeld Standortentwicklung

8.2.1 Qualifizierung und Profilierung

Neben den harten Standortfaktoren wie einer leistungsfähigen Erschließung nimmt im gewerblichen Bereich gerade bei innovationsorientierten Standorten die Bedeutung der „weichen“ Standortfaktoren zu. Dazu gehört neben einer ansprechenden Gestaltung des Standorts und seiner Umgebung auch ein Angebot an sozialer Infrastruktur, Einzelhandel, Dienstleistungen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Gastronomie, aber auch Raum für Aufenthalt und Pausenerholung. Auch die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad sowie dem ÖPNV benennen die Mitarbeitenden zunehmend als wichtig bei der Entscheidung für den Arbeitgeber.

Darüber hinaus ist die Identifikation von Eigentümern und Unternehmen mit ihrem jeweiligen Standort die notwendige Basis für die Positionierung des Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg. Ein eindeutiges, offensiv kommuniziertes Standortimage als Basis für die entsprechenden Maßnahmen bildet eine wichtige Grundlage für die Ausrichtung des Standorts. Dieser Ansatz wirkt sowohl nach außen, d. h. bei der Akquise von Unternehmen für den Standort, als auch in noch stärkerem Maße nach innen. Standortimage und Standortprofil vermitteln den ansässigen wie den ansiedlungswilligen Unternehmen das Selbstverständnis der ansässigen Wirtschaft und ihre Entwicklungsvorstellungen.

Bei der Profilierung von Wirtschaftsstandorten lassen sich daher vier Zielebenen unterscheiden, die sich teilweise überlagern:

- Standortprofil als *flächenbezogenes Steuerungsinstrument* der Ansiedlungspolitik (z. B. Ausschluss nicht profilkonformer Ansiedlungen),
- Standortprofil als *strategische Zielorientierung* zur Berücksichtigung bei formellen und informellen Planungen und Entscheidungen der Stadt,
- Standortprofil als angebotsorientiertes, auf die lokalen Standortbedingungen abstellendes *Akquisitionsinstrument* (Standortvermarktung),
- Standortprofil als nach Innen gerichtetes *Instrument der Standortbindung* vorhandener Betriebe.

Diese Ansätze unterscheiden sich auch hinsichtlich ihrer Konsequenzen für die Branchenorientierung der Standorte. Wenn das Standortprofil primär auf den Steuerungsaspekt abzielt, sind eine eindeutige Bestimmung von Zielbranchen bzw. entsprechende Ausschlüsse erforderlich. Dies erscheint in Ludwigsburg allenfalls für einzelne Gebiete mit einem herausgehobenen Zielprofil tragfähig,

nicht jedoch für das gesamte Stadtgebiet, das unterschiedlichsten gewerblichen Nutzungen Raum bieten will.

Soll das Profil vorrangig eine strategische Zielsetzung verdeutlichen und/oder für die Akquisition oder die Standortbindung von Unternehmen genutzt werden, können weniger eindeutig definierte und abgrenzbare Beschreibungen des angestrebten Branchenprofils (im Ludwigsburger Fall z. B. Finanzdienstleistungen, Kreativwirtschaft) verwendet oder auch bestimmte Unternehmenstypen (z. B. Gründer) hervorgehoben werden.

Auch um Fühlungsvorteilen für Interessierte wie bereits ansässigen Unternehmen zu realisieren, bildet die Profilierung des Wirtschaftsstandorts einen guten Ansatzpunkt. Der jeweilige Standort ist für die Ansiedlung von bestimmten Branchen überdurchschnittlich gut geeignet, wenn eine signifikante Anzahl vergleichbarer oder das Bestandsprofil sinnvoll ergänzender Unternehmen dort bereits ansässig ist. Das Profil der Stadt Ludwigsburg muss daher auch zukünftig an seinen zentralen wirtschaftsbezogenen Alleinstellungsmerkmalen (Lage, Innovationspotenzial, Bekanntheit usw.) sowie den Stärken der ansässigen Wirtschaft ansetzen.

Angesichts der aktuellen Krisen, der Megatrends in Wirtschaft und Gesellschaft sowie der damit verbundenen Veränderungs- und notwendigen Anpassungsprozesse werden bei Profilierung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts zukünftig zunehmend Flexibilität und Innovativität gefragt sein. Bei der Positionierung des Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg wird daher auch zukünftig seiner Rolle als Dienstleistungsstandort große Bedeutung zukommen. Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden zunehmenden Wettbewerbs innovationsorientierter gewerblich geprägter Wirtschaftsstandorte müssen dabei die Qualitäten des Standorts stark gewichtet werden. Dazu gehören die Lage in der Metropolregion, die Nähe zur Stadt Stuttgart, die hohe Bekanntheit sowie die Lebensqualität.

Ludwigsburg wird seine Rolle als Produktionsstandort mit Tradition nach wie vor kommunizieren, sich aber nicht auf dieses Profil beschränken können. Vielmehr müssen technologische Aspekte und innovative Ansätze eine größere Rolle spielen. Bürodienstleistungen im Umfeld von produzierend-gewerblichen Nutzen, also beispielsweise vorgelagerte Dienstleistungen wie Forschung und Entwicklung oder büroaffine Funktionen dieser Unternehmen wie Marketing, Vertrieb usw. werden das Profil der Stadt zukünftig noch stärker prägen und damit eine Brücke zwischen den beiden Profilen als Bürostandort und als Standort von innovativen Unternehmen bilden.

Handlungsempfehlungen im Bereich Profilierung und Qualifizierung

- ***Profilierung stärken – Standortidentität unterstützen:*** Die Schaffung von Standortidentitäten und profilierten Standorten stärkt die einzelnen Gebiete sowie den Wirtschaftsstandort insgesamt. Besonders augenfällig ist dies bei Technologiestandorten oder bei kreativwirtschaftlich ausgerichteten urbanen Räumen. Aber auch traditionelle Produktionsstandorte und Transformationsräume mit einer gewissen Größe können ihre eigene Identität entwickeln. Dazu sollten die vorhandenen Instrumente wie Entwicklungskonzepte, Standortbegleitung (z. B. Regionalmanagement), Netzwerkentwicklungen oder lokale Veranstaltungen gezielt genutzt werden. Entsprechende Profilierungsansätze, die vertieft werden können, lassen sich bereits erkennen und wurden in den Steckbriefen aufgenommen. So könnte beispielsweise der Standort Süd noch stärker als Innovations- und Gründerort kommuniziert werden.
- ***Stadteigene Flächen und öffentliche Mittel profilorientiert vergeben:*** Diese Profilierung sollte auch durch die gezielte Vergabe der städtischen Flächen sowie den auf dieses Profil orientierten Einsatz öffentlicher Mittel unterstützt werden.
- ***Zwischenbetrieblichen Austausch stärken – lokale Netzwerke initiieren:*** Auch in klassisch gewerblich-geprägten Bereichen können unternehmerische Netzwerke eine wichtige standortbezogene Kommunikationsfunktion einnehmen und zu deren Stärkung beitragen. Der Kommune kommt in diesem Zusammenhang zumindest in der Startphase die Aufgabe der Initiierung entsprechender Prozesse und deren Begleitung zu.
- ***Profilierung durch fachbezogene Instrumente unterstützen:*** Auch fachbezogene Instrumente und Programme wie ein Klimaschutzmanagement können, wie sich im Rahmen des ExWoSt-Prozesses zur nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten gezeigt hat, über die unmittelbare Zielsetzung hinaus bei entsprechender Ausrichtung einen guten Beitrag zur Standortprofilierung leisten.¹⁹ Mit Blick auf die Nachhaltigkeit der Standortentwicklung hat sich die Umsetzung derartiger Konzepte in vielen vergleichbaren Fällen als zielführend gezeigt. Diese dienen der fachlichen Untersetzung der Aktivitäten, leisten aber gleichzeitig häufig auch einen Beitrag zur Vernetzung der Akteure.
- ***Standortprofil erarbeiten und kommunizieren:*** Die vorhandene Unternehmensstruktur mit ihren Schwerpunkten in den Bereichen Automotiv, Filmwirtschaft und Maschinenbau bildet den Markenkern des Profils des Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg. Dieses sollte mit Blick auf eine einheitliche Außenwirkung in enger Abstimmung von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung professionell aufbereitet und breit nach innen und außen kommuniziert werden.
- ***Standortprofil im Verwaltungshandeln verankern:*** Flächenbezogene Planungen und Maßnahmen sind auf Erhalt und Entwicklung der vorhandenen

¹⁹ S. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020), S. 62.

Stärken der Stadt Ludwigsburg auszurichten und sollen diese unterstützen. Dies gilt für städtebauliche Konzepte ebenso wie für Beratungsleistungen der Wirtschaftsförderung und der Stadtplanung sowie für Liegenschaftsaktivitäten, etwa im Zusammenhang mit einer Veräußerung oder Verpachtung von Grundstücken.

- ***Urbanität und Nutzungsmischung an geeigneten Standorten unterstützen:*** Eine Mischung von gewerblichen mit anderen Nutzungen – insbesondere Wohnen – unter Berücksichtigung der gegenseitigen Schutzansprüche kann die Urbanität von Wirtschaftsstandorten und Stadt erhöhen und die Entwicklungschancen von Flächenpotenzialen verbessern. Um diese Mischung zu sichern und für Gewerbebetriebe Planungssicherheit zu schaffen, ist auf ein gemeinsames Verständnis der Stadtgesellschaft für die Vorteile und Konsequenzen der Mischung hinzuwirken. Einen Beitrag dazu können geeignete Kommunikationsformen leisten. Zudem sind entsprechende Ziele in anstehende Planungen, Vereinbarungen und Projekte aufzunehmen. Bei der Etablierung von „urbanen“ Arbeitsformen in revitalisierten Standorten sind Nutzungskonflikte soweit wie möglich im Rahmen der Entwicklung zu verhindern.
- ***Zielgruppen und Nutzungsspektrum definieren:*** Um Fehlentwicklungen zu vermeiden sollte die Vergabe der stadteigenen Gewerbeflächen auf die Ziele der städtischen Wirtschaftspolitik ausgerichtet sein und sich weiterhin auf solche Branchen konzentrieren, die einen signifikanten Beitrag zur Erhöhung der Wertschöpfung und zur Versorgung mit qualifizierten Arbeitsplätzen leisten. Diese Branchen und Unternehmenstypen, also vor allem Industrie und Handwerk, technologieorientierte Betriebe, Gründer und Hidden Champions, sollten daher auch im Fokus der Vergabe der stadteigenen Flächen stehen. Eine weitere Stärkung der Industrie entspricht nicht nur dem aktuellen wirtschaftspolitischen Profil der Stadt, sondern ist auch mit Blick auf die in diesen Branchen überdurchschnittlichen Löhne angebracht.
- ***Innovationskraft der Wirtschaft weiter stärken:*** Der Wirtschaftsstandort Ludwigsburg befindet sich in einer der innovationsstärksten europäischen Regionen. Technologie und Innovation sind für Wirtschaftsstandorte heute wichtiger denn je, um sich im nationalen und internationalen Wettbewerb zu behaupten. Die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts wird insofern auch maßgeblich von seiner Innovationskraft bestimmt. Innovative Unternehmen sind erfolgreich und schaffen attraktive Arbeitsplätze für die dringend benötigten jungen Arbeitskräfte. Der Förderung von Technologie und Innovation in der gewerblichen Wirtschaft muss daher weiterhin größte Bedeutung innerhalb der Wirtschaftspolitik der Stadt zugemessen werden. Dazu gehört aber auch die aktive Begleitung und Unterstützung der Gründerszene an Standorten wie Süd.

8.2.2 Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum

Die weitere Entwicklung von bereits ansässigen Betrieben wie auch die Chancen für Neuansiedlungen hängen zunehmend davon ab, dass es gelingt, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu halten. Als Voraussetzung dafür sind die spezifischen „weichen“ Standortqualitäten der Stadt Ludwigsburg (z. B. gutes Image, beliebter Wohnort mit hoher Lebensqualität, Grüne Stadt) zu bewahren, auszubauen und breit bekannt zu machen.

In den Gewerbegebieten selbst können Maßnahmen zur Verbesserung des Arbeitsumfeldes und zur Aufwertung des öffentlichen Raumes die Attraktivität als Arbeitsort erheblich steigern und Fachkräften die Entscheidung für ein Arbeitsplatzangebot dort erleichtern bzw. bereits vor Ort Tätige stärker an den Standort binden. Auch für Unternehmen besitzen Attraktivität, Image und Erscheinungsbild des Betriebsstandortes einen zunehmend hohen Stellenwert.

Handlungsempfehlungen im Handlungsfeld Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum

- ***Wohnraum und Kinderbetreuungsmöglichkeiten bereitstellen:*** Im Ergebnis von Unternehmensbefragungen wird vor allem fehlender bezahlbarer Wohnraum für Mitarbeitende sowie ein mangelndes Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten (auch ganztags) beklagt. Während Wohnraumangebote im Sinne der Konfliktvermeidung (Lärmschutzaspekte) außerhalb der Gewerbegebiete bereitzustellen sind, können Angebote zur Kinderbetreuung auch gebietsintern - z. B. durch die Nach- oder Zwischennutzung von leerstehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen – geschaffen werden. Ein entsprechendes Platzangebot in der Nähe des Arbeitsplatzes fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und kann deshalb als Standortvorteil im Wettbewerb um Fachkräfte gesehen werden.
- ***Versorgungs- und Sportangebote stärken:*** Zum positiven Standortimage eines Gewerbegebietes tragen außerdem Versorgungsangebote (Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie) für die Pausenverpflegung sowie betriebsnahe Gesundheitsdienstleistungen, Freizeit- und Sportmöglichkeiten zum Feierabend bei. Es bietet sich an, gebietsbezogene Defizite jeweils durch Beschäftigtenbefragungen zu ermitteln. Im Hinblick auf eine unzureichende (Mittags-)Versorgung können mobile Angebote wie Foodtrucks oder Marktstände kurzfristig Abhilfe schaffen. Neue stationäre Angebote müssen gesamtstädtische Konzepte zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung berücksichtigen, um Zielkonflikte zu vermeiden.
- ***Aufenthaltssorte schaffen:*** Meist beschränkt sich der öffentliche Raum in den Gewerbegebieten auf Straßenverkehrsflächen, die kaum zum Aufenthalt einladen. Gebietsinterne Grünflächen mit Möglichkeiten zum Verweilen sind nur selten vorhanden. Gleichzeitig können attraktiv gestaltete Aufenthaltsbereiche für Arbeitspausen oder mobiles Arbeiten zu einer deutlichen Aufwertung

des Arbeitsumfeldes beitragen. Ein Qualifizierungsansatz besteht deshalb darin, Begegnungs- und Aufenthaltsorte im Straßenraum als Pausenplätze für Mitarbeitende (aber auch Kunden und Lieferanten) angrenzender Unternehmen einzurichten. Die dafür benötigten Flächen können häufig durch eine Neustrukturierung des Straßenraumes oder eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs gewonnen werden. Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum sollten auch bei Gewebegebietserweiterungen eingeplant werden. In diesem Sinne ist bei der Entwicklung der neuen Gewerbeflächen am Standort Waldäcker eine Qualifizierung der Schlieffenstraße als Teil des Begegnungsraumes Grüner Ring sicherzustellen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden mittels Bebauungsplan bereits geschaffen.

- **Stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen durchführen:** Vor allem in vielen älteren Gewerbegebieten besteht diesbezüglich – aufgrund fehlender stadträumlicher Qualitäten – vorrangiger Handlungsbedarf. Im Vordergrund stehen Maßnahmen im öffentlichen Raum wie Straßenbaumpflanzungen und anderen Begrünungen, aber auch eine einheitliche Gestaltung von Beschilderungen bzw. Leitsystemen, Auflagen für die Anordnung von Werbeanlagen sowie eine möglichst einheitliche Stadtmöblierung (Straßenlaternen, Sitzbänke, Papierkörbe...). Bei der Aufwertung privater Grundstücksflächen, deren Durchführung den Eigentümern obliegt, bestehen zwar nur geringe Einflussmöglichkeiten seitens der Stadt, dennoch sollten z. B. Begrünungsmaßnahmen in straßennahen Bereichen durch die Stadt angeregt und (ggf. finanziell) unterstützt werden.

Von großer Bedeutung ist weiterhin eine gute Verkehrsanbindung, wobei der ÖPNV und Radverkehr sowie neue Mobilitätsformen (Nutzung von Sharing-Angeboten, E-Bikes/-Scooter) zunehmende Bedeutung erlangen. Die verkehrlichen Aspekte werden im nachfolgenden Abschnitt „Infrastruktur“ (Kap. 8.2.3) behandelt.

8.2.3 Infrastruktur

Ein den Bedürfnissen der Unternehmen gerecht werdende Infrastruktur gehört neben verfügbaren Flächen allen relevanten Befragungen der letzten Jahre zufolge unverändert zu den zentralen Standortfaktoren von Wirtschaftsstandorten. Anbindung an das Nah- und Fernverkehrsstraßennetz sowie Ausstattung mit Medien wurden von den Gesprächspartnern überwiegend sehr positiv beurteilt. Besonders hervorgehoben wurde die überwiegend als sehr gut bezeichnete Breitbanderschließung, die zu den Faktoren gehört, die in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen haben. Weitere Faktoren, die gerade an innovationsorientierten Standorten bedeutsamer werden, sind eine gute Anbindung an das Radverkehrsnetz, die Qualität des öffentlichen Raums und – ebenfalls im Kontext des Fachkräftemangels zu sehen – eine lokale Versorgungsstruktur.

Für Wirtschaftsstandorte gilt es, derartige Entwicklungen zu antizipieren und sich auf die wandelnden Anforderungen einzustellen. Dabei ist die infrastrukturelle Situation vor allem auf Ebene der Einzelstandorte zu bewerten. Im Rahmen des Konzeptes konnte die lokale Situation aufgrund der teilweise fehlenden Informationsbasis nur in einigen Fällen vertieft betrachtet werden. Die folgenden Empfehlungen konzentrieren sich daher auch in diesem Teil primär auf die gesamtstädtische Ebene.

Handlungsempfehlungen im Handlungsfeld Infrastruktur

- ***Klassische Instrumente zum weiteren Ausbau der Infrastruktur nutzen:*** Eine gute Infrastruktur ist die Basis jeder Gewerbeflächenentwicklung. Trotz überwiegend guter Erschließungssituation bestehen an mehreren Standorten in der Stadt (überwiegend bekannte) Hemmnisse, die mit Blick auf die Stärkung der Innenentwicklung in der kommenden Umsetzungsperiode angegangen werden müssen (Ver- und Entsorgung, ÖPNV, Straßeninfrastruktur). Ansatzpunkte für Verbesserungsmaßnahmen sind z. B. im Rahmen von Verkehrs-, Energie- oder Entwässerungskonzepten, städtebaulich-gewerblichen Entwicklungskonzepten oder einer Analyse der Breitbandversorgung zu ermitteln.
- ***Neue Formen des Wirtschaftsverkehrs:*** Besondere Veränderungen zeichnen sich derzeit im Wirtschaftsverkehr ab. Aktuell ist dieser noch geprägt von den klassischen mit Verbrennungsmotoren (überwiegend Diesel) angetriebenen Verkehrsmitteln. Mittelfristig werden sich aber auch hier verstärkt alternative Antriebsformen – wie etwa im Bereich der Lieferdienste bereits erkennbar – oder veränderte Logistikkonzepte durchsetzen. Als Modellprojekt ist das 2021 eingerichtete Mikrodepot im Franck-Areal zu nennen, das es Paketdienstleistern ermöglicht, die letzte Meile der Paketzustellung nachhaltig mit dem Lastenfahrrad zu bewältigen.
Angesichts der hohen Dynamik ist es notwendig, die Anpassungsfähigkeit der Standorte an neue Anforderungen zu sichern. Dazu gehört auch, sich Zukunftschancen nicht durch Rückbau von Anschlüssen – dies gilt vor allem für den Schienenanschluss – zu verbauen.
- ***ÖPNV / schienengebundenen Nah- und Fernverkehr ausbauen:*** Die Defizite im ÖPNV sind überwiegend bekannt. Linienführung, Haltestellendichte und Taktung des ÖPNV sind häufig nicht auf die Bedürfnisse von Beschäftigten abgestimmt, einzelne Gewerbestandorte wie Oßweil sind selbst mit dem Bus nur schwer zu erreichen. Neben einer verbesserten Busanbindung ist auch eine qualitative Aufwertung der Haltestellen durch eine Ausstattung mit Sitzgelegenheiten, Witterungsschutz, digitalen Anzeigetafeln und ggf. die Einrichtung von WLAN-Hotspots sinnvoll.
- ***Ausbau der Stadtbahntrasse vorantreiben:*** Der geplante erste Bauabschnitt – unter Reaktivierung der Bahnstrecke Ludwigsburg-Markgröningen – bis zum Bahnhof Ludwigsburg bietet die Möglichkeit, Einpendler der

Gewerbestandorte in der Weststadt und der Innenstadt aus den Nachbargemeinden Schwieberdingen, Markgröningen und Möglingen umweltfreundlich und zeitsparend anzubinden und damit einen Teil der bisherigen Pkw-Fahrten zu ersetzen. Dafür sind neben einer zügigen Planrechtschaffung (Planfeststellungsverfahren) an der neuen Station Waldäcker gute Umstiegsmöglichkeiten auf Bus und Mikromobilität vorzusehen. Die vorgesehene Weiterführung der Stadtbahn innerhalb des Ludwigsburger Stadtgebietes trägt auch wesentlich zur Quartierserschließung der Neubauflächen in Oßweil bei und muss konsequent vorangetrieben werden.

- **Neue Mobilitätsformen fördern, Mobilitätsstationen vorsehen:** Die zunehmende Elektromobilität (E-Autos, E-Fahrräder, E-Scooter) bringt auch neue infrastrukturelle Anforderungen für die Wirtschaftsstandorte mit sich. Dies betrifft u. a. die Versorgung mit einer leistungsfähigen Ladeinfrastruktur, aber auch den weiteren Ausbau des Radwegenetzes (s. u.) und die Errichtung von Mobilitätsstationen mit Sharing-Angeboten. Auf der Basis von entsprechenden konzeptionellen Vorarbeiten sind die Standorte entsprechend zu entwickeln. Dabei ist eine Einbeziehung der ansässigen Unternehmen wichtig. Geeignete Standorte für Mobilitätsstationen sind die vorhandenen und geplanten gewerbegebietsnahen Schnellbahnstationen wie z. B. der vorgesehene Haltepunkt „Waldäcker“ der künftigen Stadtbahntrasse. Neben wettergeschützten Fahrradabstellanlagen sind dort Sharing-Angebote vor allem im Bereich der Mikromobilität, Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und ggf. weitere Serviceeinrichtungen vorzusehen.
- **Radwegenetz ausbauen:** Um den Radverkehr auch für Mitarbeitende in Gewerbegebieten attraktiver zu machen, sollte das derzeit rund 90 km umfassende Radwegenetz in Ludwigsburg weiter ausgebaut, Maßnahmen für mehr Sicherheit ergriffen und bestehende Mängel wie Lücken im Netz, renovierungsbedürftige und/oder zu schmale Radverkehrsanlagen, beseitigt werden. Der Bau von Radschnellverbindungen kann Pendler zum Umstieg vom Pkw auf das Fahrrad bewegen. Radwegeverbindungen innerhalb der Gewerbegebiete und „fahrradfreundliche“ Angebote der Arbeitgeber (z. B. Abstell- und Umkleieräume, Diensträder) unterstützen die klimaneutrale Art der Mobilität zusätzlich.
- **Anschluss Fernwärmenetz bzw. Möglichkeiten der dezentralen Wärmeversorgung prüfen:** Die Stadtwerke Ludwigsburg (SWLB) erzeugen nachhaltige Fernwärme, weshalb der sukzessive Ausbau ihres Versorgungsnetzes weiter an Bedeutung gewinnt. Für Gewerbegebiete, die bisher noch nicht in die bestehende Ausbaustrategie einbezogen sind bzw. als Eignungsgebiete für eine zentrale Versorgung eingestuft werden (Ludwigsburg Nord, Strombergstraße/Osterholz, Hintere Halden, Hungerberg und Oßweil), sind alternativ zu einem Fernwärmeanschluss standortspezifische Konzepte zu erarbeiten, die die Potenziale neuer Technologien und die aktuellen Nachhaltigkeitsanforderungen berücksichtigen. Dezentrale Versorgungsoptionen bestehen z. B.

über Luft-Wärmepumpen oder Geothermie, im Nahbereich des Neckar ist die Errichtung von Flusswasserwärmepumpen eine Option (Modellprojekt im Gewerbepark Hungerberg). Besonderer Handlungsbedarf besteht in Ludwigsburg Nord, wo einem hohen gewerblichen Wärme-/Kältebedarf weder ein Anschluss an das Gas- und Wärmenetz gegenübersteht und bisher auch längerfristig kein Fernwärmeanschluss geplant ist.

8.3 Handlungsfeld Umwelt- und Klimagerechtigkeit

Die weitere Entwicklung der Gewerbeflächen in Ludwigsburg ist gemäß entsprechender Ziele und Leitlinien planungsrechtlich auf Bundes-, Landes- sowie auf städtischer Ebene grundsätzlich dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtet. Den gesetzlichen Rahmen auf Landesebene hat das Land Baden-Württemberg mit seinem 2021 novellierten Klimaschutzgesetz festgelegt.

Ein zentraler Aspekt ist dabei das flächenschonende Bauen im Sinne der Innenentwicklung durch Nutzung gebietsinterner Flächenpotenziale und die Durchführung anderer Verdichtungsmaßnahmen im Bestand. Weitere Nachhaltigkeitsschwerpunkte bilden Ressourcenschonung, Energieeffizienz, nachhaltige Mobilität, Reduzierung von Emissionen, Abfallvermeidung sowie Begrünungsmaßnahmen und ein dezentrales Wassermanagement.

Ein nachhaltiger Umbau von bestehenden Gewerbegebieten ist mit nicht unerheblichen Kosten verbunden. Gleichzeitig gibt es eine Vielzahl an Förderprogrammen für Unternehmen, die ökologisch nachhaltige Maßnahmen auf ihrem Betriebsgelände umsetzen möchten. Hier wäre eine kommunale Beratung der Unternehmen dazu hilfreich, welche Fördermaßnahmen im jeweiligen Anwendungsfall sinnvoll und passgenau sind, aber auch eine Unterstützung bei der Antragstellung. Gerade für die Neuentwicklung gewerblicher Flächen (Erweiterungsflächen und Perspektivstandort) können umweltrelevante Belange auch als baurechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen verbindlich vorgegeben werden.

8.3.1 Gebietsinterne Grünflächen und Grünverbindungen

Ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches Ziel ist ein gesamtstädtisches, grünes Verbundsystem mit dem „Grünen Ring“ als wesentlichem Bestandteil sowie unter Integration des Neckars. Dieses strategische Ziel ist bei der Gewerbeflächenentwicklung ebenso zu beachten wie diesbezüglich vorhandene Konzepte (z. B. Freiflächenentwicklungskonzept, Alleenrahmenplan).

Gebietsinterne Grünstrukturen – auf privaten Betriebsgrundstücken und im öffentlichen Raum – vereinen verschiedene naturhaushaltswirksame Funktionen,

u. a. dienen sie der Entwicklung von „Trittsteinbiotopen“, die im Biotopverbundsystem eine Vernetzungsfunktion für Flora und Fauna übernehmen. Darüber hinaus verbessern Grünräume das Kleinklima, befeuchten die Luft, senken die Temperaturen und binden Luft-Schadstoffe und Staub. Nicht zuletzt gehört die Grünausstattung eines Gebietes zu den „weichen“ Standortfaktoren, die zur Attraktivität eines gewerblichen Standortes beitragen und das Arbeitsumfeld positiv beeinflussen. Bisher sind öffentliche Grünflächen in Gewerbegebieten allerdings eher die Ausnahme, vorhandene Anlagen werden oftmals nur unzureichend gepflegt.

Handlungsempfehlungen für gewerbegebietsinterne Grünflächen und Grünverbindungen

- **Grünstrukturkonzept:** Um Grün- und Freiflächenqualitäten zu bewahren und zu entwickeln, sollte vor allem für ältere Gewerbegebiete ein Grünstrukturkonzept erarbeitet werden, das auch gesamtstädtische Ansätze für die Vernetzung von Grün- und Freiflächen in den Blick nimmt und den Schutzstatus erhaltenswerter Baumstandorte (mit Blick auf die 2021 verabschiedete Baumschutzsatzung) berücksichtigt.
- **Gebietseingrünung:** An ihren Rändern sind möglichst alle Gewerbegebiete als optische Abschirmung und Schutzfläche gegen Emissionen für die Nachbarschaft und angrenzende freie Landschaftsräume einzugrünen.
- **Maßnahmen im öffentlichen Raum:** Daneben sind gebietsintern Möglichkeiten zur Anlage von kleinen Grünflächen (Pocket-Parks, Platzflächen) zu prüfen, die im Idealfall auch geeignete Aufenthaltsmöglichkeiten für die Pausengestaltung der Mitarbeitenden bieten. Ergänzende Straßenbaumpflanzungen und die Anlage von höherwertigem Straßenbegleitgrün schaffen eine zusätzliche Grünausstattung im öffentlichen Raum. Positive Beispiele für bereits durchgeführte Begrünungsmaßnahmen finden sich z. B. in den Gewerbegebieten der Weststadt an der Rheinlandstraße und im Einmündungsbereich Groenerstraße / Schlieffenstraße. Es gibt Überlegungen zum langfristigen Ausbau der Schwieberdinger Straße als Grünen Boulevard und die Qualifizierung der Schlieffenstraße als Teil des Begegnungsraums ‚Grüner Ring‘. Die Weststadt kann damit Modellcharakter für eine zukunftsfähige ökologische Gewerbegebietsentwicklung übernehmen.

8.3.2 Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen auf Betriebsgrundstücken

Anzustrebende Begrünungsmaßnahmen auf den Betriebsgrundstücken umfassen vorrangig Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen. Dabei sollte eine möglichst naturnahe Bepflanzung angestrebt werden. Neben positiven Wirkungen auf den Naturhaushalt trägt eine qualitätsvolle Begrünung zu einer verbesserten Außenwahrnehmung eines Unternehmens bei.

Die Anlage von ökologisch wirksamen Grünflächen kann gleichzeitig auch eine Funktion der Regenwasserrückhaltung übernehmen.

Als Voraussetzung für eine Neubegrünung von Grundstücksfreiflächen sind Entsieglungsmöglichkeiten vor allem durch eine Neustrukturierung von Erschließungsflächen zu prüfen und entsprechende Potenziale konsequent zu nutzen.

Handlungsempfehlungen für Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen auf Betriebsgrundstücken

- **Naturnahe Bepflanzung:** Bei der Neubegrünung des Betriebsgeländes sollten vorrangig einheimische Baum- und Straucharten Verwendung finden, auch Obstbäume sind geeignet. Gibt es auf einem Grundstück alte Baumbestände oder erhaltenswerte Gehölzstrukturen, ist es vorteilhaft diese zu erhalten. Die Pflanzung von Hecken als Grundstücksbegrenzung (statt Zäunen) ist eine weitere Möglichkeit der Begrünung, die sich meist kurzfristig umsetzen lässt. Insbesondere naturnahe Hecken bieten einen Lebensraum für Vögel und andere Tiere.
- **Dachbegrünung:** Dachbegrünungsmaßnahmen lassen sich auf den Flachdächern von Gewerbebauten ebenfalls gut umsetzen. Für eine extensive, sich selbst erhaltende Dachbegrünung ist bereits ein Substrataufbau von 5 – 10 cm ausreichend, um angemessene Wuchsbedingungen der meist aus Sedumarten bestehenden Bepflanzung sicherzustellen. Auch eine Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist möglich und erwünscht.
- **Fassadenbegrünung:** Das Anbringen einer Fassadenbegrünung ist auch an Leichtbauten und Bestandsgebäuden möglich, wobei der Bewuchs durch Kletterhilfen unterstützt werden sollte. Eine Fassadenbegrünung schützt das Gebäudeinnere vor Sonne und Wärme und leistet einen Beitrag zur Artenvielfalt.
- **“Natur auf Zeit“:** Sofern Grundstücksflächen als Option für eine mögliche spätere Erweiterung eines Unternehmens vorgehalten werden oder vorübergehend brachliegen, sollten diese Flächen zumindest übergangsweise begrünt werden. Neben einer positiven Wirkung für das Stadtbild, kann z. B. die kostengünstige und schnell umsetzbare Anlage einer artenreichen Wiese, die biologische Vielfalt fördern.
- **Ergänzende artenschutzfachliche Maßnahmen:** Auch auf Gewerbegrundstücken können verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, um die Ansiedlung heimischer Tierarten zu fördern. Nisthilfen für Brutvögel und Quartiere für Fledermäuse können an Gebäudefassaden oder Bäumen angebracht werden, Insekten und Reptilien profitieren von der Schaffung geeigneter Habitatstrukturen wie Trockenmauern, Lesesteinhaufen oder Totholz. Die Herstellung von naturnahen Stillgewässern und (wechsel-)feuchten Lebensräumen fördern die Biodiversität genauso wie die Anlage von Blühstreifen und Blumenwiesen. Als weitere Schutzmaßnahmen sind eine

insektenschonende Außenbeleuchtung und Maßnahmen zum Schutz vor Vögelschlag zu nennen.

8.3.3 Nachhaltiges Wassermanagement

Der richtige Umgang mit Regenwasser spielt auch in Gewerbegebieten eine entscheidende Rolle, um sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen. Bisher sind die Betriebsflächen überwiegend durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt und das Niederschlagswasser wird über die Kanalisation abgeleitet. Dies führt bei Starkregen häufig zu einer Überlastung des Kanalnetzes, während in Trockenphasen Wasser fehlt. Außerdem heizen sich Gebäude und stark versiegelte Flächen zusätzlich auf, ohne dass verdunstendes Wasser für Kühlung sorgen kann.

Im Sinne einer wassersensible Stadtentwicklung sollte das Regenwasser künftig als wichtige Ressource betrachtet werden und dort gesammelt und (zwischen-)gespeichert werden, wo es anfällt (Schwammstadtprinzip). Um das Ziel einer natürlichen Wasserbilanz zu erreichen, bedarf es verschiedener Elemente blaugrüner Infrastruktur wie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Dächern und Fassaden sowie Retentionsflächen, um bei Starkregenereignissen anfallendes Wasser zurückhalten zu können. Das gespeicherte Wasser kann dann schrittweise abgegeben werden, zum Teil im Boden versickern und zum Teil über die Vegetation verdunsten und so zur Kühlung der Stadt beitragen. Auch eine Regenwassersammlung in Zisternen und nachfolgende Nutzung zur Bewässerung ist möglich. Eine Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation kann im Idealfall vollständig vermieden und dadurch das Kanalnetz entlastet werden. Auch bestehende Bodenverunreinigungen müssen einer Versickerung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Meist reicht es aus, den belasteten Boden im Bereich der Sickerkorridore auszutauschen, um ein Auswaschen von Schadstoffen zu verhindern.

Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Wasserbewirtschaftung:

- **Entsiegelungsmaßnahmen:** Die Entsiegelung von Flächen ermöglicht die direkte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, begrünte Flächen dienen zusätzlich der Verdunstung. Entsiegelungspotenziale bestehen auf den Betriebsgrundstücken vor allem im Bereich nicht betriebsnotwendiger Verkehrs- und Lagerflächen. Durch die Entsiegelung dieser Flächen ergeben sich für die Unternehmen Einsparungen durch geringere Niederschlags-/Abwasserentgelte. Dieser Umstand sollte stärker kommuniziert werden, ergänzend könnte die Stadt prüfen, ob Entsiegelungsmaßnahmen mit einem finanziellen Zuschuss unterstützt bzw. „belohnt“ werden können. Überdimensionierte Verkehrsflächen im öffentlichen Straßenraum bieten ebenfalls Entsiegelungspotenziale. So könnten beispielsweise die

Wendeanlagen am Ende der Maybachstraße (Nord) und der Teinacher Straße eine begrünte Mittelinsel erhalten.

- **Verwendung versickerungsoffener Bodenbeläge:** Auch wasserdurchlässige Oberflächen ermöglichen eine natürliche Versickerung von Regenwasser. Besonders Stellplatzflächen und sonstige wenig frequentierte Erschließungsflächen (wie Feuerwehraufstellflächen und -bewegungsflächen) eignen sich für eine Befestigung mit wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelägen (z. B. Rasengittersteine, Pflastersysteme mit offenen Fugen) und können ohne Funktionsverlust entsprechend umgestaltet werden. Eine versickerungsoffene Gestaltung der benannten Flächen sollte baurechtlich gefordert und eventuell gefördert werden.
- **Schaffung von Rückhalteräumen für Regenwasser:** Neben der Anlage versickerungsfähiger Flächen sind auf den Gewerbegrundstücken auch Bereiche vorzusehen, die bei Starkregenereignissen überschüssiges Niederschlagswasser aufnehmen und zwischenspeichern können. Dafür eignen sich Retentionsmulden oder Tiefbeete auf dem Gewerbegrundstück, im Einzelfall kann auch die Anlage von zentralen Regenrückhaltebereichen im Gebiet sinnvoll sein. Durch eine naturnahe Gestaltung der Rückhalteräume ergibt sich auch ein Wert für die Biodiversität und sie können ggf. gleichzeitig als „grüne Pausenbereiche“ für Mitarbeitende fungieren.
- **Kombination verschiedener Anlagen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung:** Sofern keine ausreichenden Grünflächen für oberflächige Versickerungsformen zur Verfügung stehen, ist es sinnvoll, verschiedene Anlagen in einer Art „Regenwasser-Kaskade“ zu verknüpfen. So kann mit Hilfe von Gründächern / Retentionsdächern und Regenwassermulden eine erste Reduktion von Abflussspitzen erreicht werden. Nachgeschaltete unterirdische Speicherräume schaffen zusätzlichen Rückhalt und reinigen Schadstoffe aus verschmutztem Regenwasser. Viele Systeme wie Tunnelrigolen oder Rigo-lenfüllkörper (Boxen) aus Kunststoff können dabei auch unter Stellplatzanlagen oder Zufahrtswegen angelegt werden.

8.3.4 Durchführung ergänzender stadtklimatischer Anpassungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Orientiert am Pariser Klimaschutzabkommen und der Netto-Treibhausgasneutralität hat Ludwigsburg im Herbst 2022 die Klimaneutralität der Stadt bis 2035 beschlossen. Die nötigen Schritte sind im Klimaneutralitätskonzept festgehalten. Ein Ziel des Konzeptes ist die konsequente Klimaneutralität aller Gewerbegebiete bis 2035. Bestehende Gewerbegebiete sollen energie- und ressourcenschonend umgestaltet werden, neue gewerbliche Flächen hohe energetischen Standards erfüllen. Ab 2035 sollen nach dem Willen des Konzeptes grundsätzlich keine neuen Flächen mehr versiegelt, sondern ausschließlich bereits versiegelte Flächen umgenutzt werden. Die Stadt soll die Umsetzung der Umgestaltung bestehender Gewerbegebiete initiieren und begleiten. Auch ein Forschungsprojekt

der Universität Stuttgart (ZURES) beschäftigt sich mit der Frage der Anpassung an den Klimawandel und eine klimatisch angepasste Entwicklung Ludwigsburgs. Die Erkenntnisse sollen in die Fortschreibung des FNP und laufende Bebauungsplanverfahren einfließen. Zu den Fokusgebieten der Untersuchung zählen die Gewerbegebiete in der Weststadt.

Handlungsempfehlungen für ergänzende Klimaanpassungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- **Städtische Impulse und Beratung:** Eine klimaangepasste Gestaltung öffentlicher Freiflächen kann städtische Akzente setzen, das Image als „grüner Gewerbestandort“ befördern und Vorbildwirkung entfalten. Ein gutes Beispiel stellt die Anlage von grünen Aufenthaltsbereichen im Gewerbegebiet Groenerstraße im Rahmen des Förder- und Forschungsprojektes „Urban Agenda-Green City“ dar.
Um die Unternehmen für eigene Begrünungsmaßnahmen zu gewinnen, können gemeinsame Pflanzaktionen wie Baumpflanzungen oder das Ausbringen von Blumenzwiebeln für Frühblüher durchgeführt werden. Ein wichtiger Ansatz ist weiterhin die Sensibilisierung der Betriebsleiter für die mit einer ökologischen Umgestaltung verbundenen positiven Auswirkungen für die Betriebe (insb. Imageverbesserung, steigende Aufenthaltsqualitäten, mögliche Betriebskosteneinsparungen) sowie Informationen zu bestehenden Fördermöglichkeiten.
- **Integrierte Quartierskonzepte, Modellprojekte:** Bereits umgesetzt wird die Erstellung von integrierten Quartierskonzepten mit einer Verzahnung der Themen Energie, Mobilität, Klimafolgenanpassung, Cradle-to-Cradle-Prinzip, Digitalisierung und weiteren Aspekten. Sinnvoll kann außerdem eine Vernetzung der Unternehmen durch den Einsatz eines kommunalen Klimaschutzmanagers oder den Aufbau eines Nachhaltigkeitsnetzwerkes sein. Die Profilierung der Gewerbegebietsflächen in der Weststadt als nachhaltiger, umweltgerechter Gewerbestandort besitzt Modellcharakter auch für andere Gewerbegebiete in der Stadt.
- **Ausgleichsmaßnahmen für neue bauliche Inanspruchnahmen:** Der hohe Überbauungsgrad und große Anteil versiegelter Erschließungsflächen führt – vor allem in den Sommermonaten – zu einem „Hitzeinseleffekt“ in vielen Gewerbegebieten. Bisher unbebaute Grün- und Landwirtschaftsflächen besitzen dagegen häufig eine Funktion als Kaltluftleitbahn oder Kaltluftentstehungsgebiet. Gerade die Neuentwicklung von gewerblichen Bauflächen erfordert deshalb eine Prüfung der stadtklimatischen Auswirkungen bzw. Verträglichkeit und eine Kopplung der baulichen Inanspruchnahme an Ausgleichsmaßnahmen unter Beachtung klimaökologischer Standards. Hierfür wird eine klimafachliche Begleitung der Planung empfohlen. Im Hinblick auf die Sicherung von Kaltluftleitbahnen kann ggf. eine optimierte Gebäudeausrichtung weiterhin den Luftaustausch durch natürliche Frischluftzufuhr zur

nächtlichen Abkühlung sicherstellen. Eine Beschränkung des Versiegelungsgrades, die Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Dächern und Fassaden sowie eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirken einer Überwärmung gezielt entgegen. Entsprechende Auflagen können im Bebauungsplan verankert oder im Einzelfall bei der Grundstücksvergabe erteilt werden. Bei größeren Gebietsentwicklungen sind ausreichend große Grünflächen für gebündelte Ausgleichsmaßnahmen mit einzuplanen.

- **Maßnahmen gegen eine Aufheizung von Gebäuden:** Der hohe Überbauungsgrad und große Anteil versiegelter Erschließungsflächen führt im Sommer zu Hitzebelastungen in den Gebäuden, die ggf. auch Auswirkungen auf die Arbeitsbedingungen und Produktionsabläufe haben können. Vor allem eine gute Dämmung, aber auch Dach- und Fassadenbegrünungen schützen das Gebäudeinnere vor einer Überwärmung und ersparen Kosten für die Klimatisierung. Die Wahl heller Außenflächen verringert die Aufheizung ebenfalls und bauliche Elemente wie außenliegender Sonnenschutz und Vordächer, aber auch Baumpflanzungen sorgen für Kühlung durch Verschattung. Als Maßnahme auf klimabedingt geänderte Arbeitsbedingungen könnten Aufenthaltsbereiche im Freien für Arbeitspausen und Meetings vorgesehen werden.

8.3.5 Nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung

Die Herausforderungen des Megatrends Dekarbonisierung sowie der Folgen des Ukrainekrieges machen Verkehr und Energie zu einem zentralen Handlungsfeld bei der Weiterentwicklung von Gewerbestandorten. Das nachhaltige, CO₂-neutrale Gewerbegebiet trägt aber nicht nur den aktuellen Anforderungen aus der Perspektive von Stadtentwicklung und Gesellschaft Rechnung. Vielmehr gehen mittlerweile viele derartige Initiativen von den ansässigen Unternehmen aus. Die Gründe dafür liegen einmal in der Relevanz der Kosten von Energie und Mobilität, andererseits aber sind derartige Aktivitäten zunehmend auch Teil der CSR-Strategie von Unternehmen.

- **Energie- und Klimaschutzkonzept erstellen:** Dazu gehört häufig auch die Erstellung eines integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes, das Hinweise auf relevante Herausforderungen und Ansatzpunkte gibt. Gerade in den Gebieten der Weststadt wird eine Profilierung als nachhaltiger Gewerbestandort angestrebt. Die aktuellen Tendenzen beispielsweise im Bereich der Speichertechnologien machen dieses Thema auch flächenrelevant.
- **Lokale Kooperationen unterstützen:** Mit dem Durchbruch von Speichertechnologien sowie den Möglichkeiten der Photovoltaik hat das Interesse an zwischenbetrieblichen Kooperationen, lokalen Energienetzen und dem Austausch von Energie bzw. anderen Ressourcen wieder an Bedeutung gewonnen. Dazu gehört auch der Austausch z. B. von Wärme mit den angrenzenden (Wohn-)Nutzungen. Obwohl die Möglichkeiten in einem stark regulierten Markt nach wie vor begrenzt sind sollten die lokalen Akteure bei entsprechenden Bemühungen unterstützt bzw. solche initiiert werden.

- *Energieaufwand reduzieren:* Um den erforderlichen Energieaufwand für die Wärmeversorgung, Kühlung, Klimatisierung und Beleuchtung der Gebäude möglichst gering zu halten, ist ein guter „baulicher Wärmeschutz“, eine umfassende Tageslichtnutzung und der Vorrang natürlicher Lüftung und Kühlung wichtig. Eine energetische Sanierung von Bestandsgebäuden, innovative Wärmekonzepte und die Installation von PV-Anlagen auf Dächern oder im Einzelfall auf Grundstücksfreiflächen bieten im Hinblick auf die Betriebskosten ein mögliches Einsparpotenzial.
- *Photovoltaikanlagen fordern und fördern:* Um den schnellen Umstieg auf regenerative Energieträger zu unterstützen, sollte das Gebot von PV-Anlagen auf Dächern erweitert werden und eine Entbürokratisierung bei Anmeldung und Betrieb von PV-Anlagen erfolgen.
- *Nutzung von Abwärme:* Vor allem in größeren Gewerbegebieten kann die Möglichkeit geprüft werden, diese energieautark und regenerativ mit Energie zu versorgen. Denn der hohe Einsatz von Energie in der Produktion oder bei Kühlprozessen führt an den Gewerbestandorten oft zu einem hohen Anteil von Abwärme, die z. B. in ein unternehmens-übergreifendes Wärmenetz eingespeist und von umliegenden Nutzern verwendet werden kann.

8.4 Handlungsfeld Kommunikation und Monitoring

Im Zuge der fortschreitenden Differenzierung der Standortanforderungen von Unternehmen, des stärker werdenden Wettbewerbs der Wirtschaftsstandorte untereinander sowie der Globalisierung der Wirtschaft gewinnt die Herausarbeitung der spezifischen Qualitäten von Wirtschaftsstandorten weiter an Bedeutung. Dazu ist es notwendig eindeutig zu definieren, als welche Art von Wirtschaftsstandort sich die Stadt Ludwigsburg sehen will und welche Wirtschaftsbereiche für die Entwicklung der Stadt als zukunftsfähig gesehen werden.

Dies gilt einmal für den Gesamtstandort, aber auch die verschiedenen Mikrostandorte in der Stadt profitieren von einem positiven Image. Unternehmen definieren sich häufig über lokale Standortebenen etwa des eigenen Gewerbegebietes oder Stadtteils. Dies gilt umso mehr, weil ein großer Teil der relevanten Standortfaktoren auf der lokalen Ebene wirksam wird. Eine Profilierung und Positionierung der einzelnen Standorte unterstützt eine zielgerichtete Ansiedlungspolitik und bestärkt die Unternehmen in der positiven Wahrnehmung ihres Standorts. Hinzu kommt, dass die Profilierung des Gesamtstandortes eine entsprechende Profilierung von Teilräumen oder Einzelstandorten unterstützen kann. Es entsteht ein differenziertes Bild des Gesamtstandortes, das dazu beiträgt, seine Stärken zu kommunizieren.

Das Konzept zielt auf die Sicherung der Perspektiven der auf Gewerbeflächen angewiesenen Wirtschaft in der Stadt Ludwigsburg. Notwendig ist dazu auch ein

gewerbepolitisches Umfeld, das ansässigen wie ansiedlungsinteressierten Unternehmen eine weitgehende Sicherheit durch nachvollziehbare Rahmenbedingungen bietet. Dazu gehört neben einem konzeptionellen Ansatz mit klaren, umsetzbaren Maßnahmen und Handlungsschwerpunkten auch eine Kommunikation, die für die Wirtschaft nachvollziehbar und unmissverständlich die Schwerpunkte der Politik und die Perspektiven des Wirtschaftsstandorts insgesamt wie auch seiner Einzelstandorte transportiert.

8.4.1 Kommunikation und Vernetzung

Die bereits ansässigen Unternehmen bilden den Nukleus der aktuellen wie auch der zukünftigen Flächennachfrage in der Stadt Ludwigsburg. Vor diesem Hintergrund kommt der Pflege und Entwicklung von Bestandsunternehmen größte Bedeutung zu. In der Stadt Ludwigsburg tragen verschiedenen Formate der Einbeziehung der ansässigen Unternehmen auf der gesamtstädtischen Ebene zu einer hohen Standortzufriedenheit bei. Die Unternehmen fühlen sich gut betreut und finden auch Ansprechpartner zur Lösung von gegebenenfalls bestehenden Herausforderungen. Diese positive Grundstimmung trägt zur Bindung der Unternehmen an den Standort bei.

Ein großer Teil der „Alltagsprobleme“ der ansässigen Betriebe bezieht sich dabei auf lokale, standortbezogene Aspekte. Hier werden nachbarschaftliche Beziehungen wichtig, die geeignete Kommunikationsstrukturen benötigen. In diesem Zusammenhang haben sich Standortgemeinschaften von Gewerbetreibenden bewährt, denn diese

- stärken die Identifikation der ansässigen Unternehmen mit „ihrem“ Gewerbestandort und die Standortzufriedenheit,
- unterstützen die Profilierung und Adressbildung von Standorten und geben diesen – nach innen und außen – ein wiedererkennbares Gesicht,
- vereinfachen die Artikulation von standortspezifischen Handlungsbedarfen und können zu einer gemeinschaftlichen Lösung von Herausforderungen innerhalb der Gebiete beitragen (z.B. Infrastruktur, Ausschilderung, Parkraummanagement, Beseitigung von „Schandflecken“, gebietsinterne Flächenvermittlung, gemeinsame Mitarbeiterrekrutierung oder Ausbildungsinitiativen),
- fungieren als zentraler Ansprechpartner im Gebiet für Politik und Verwaltung und
- etablieren neue Kommunikationsstrukturen, verbessern die Kommunikation der Unternehmen untereinander und erleichtern die Informationsbeschaffung, z. B. auch zu konkreten Möglichkeiten einer Aktivierung brach liegender Flächen und Gebäude.

Über die zur Etablierung von Unternehmensnetzwerken notwendigen Schritte liegen gute Erkenntnisse vor. Voraussetzung für den Erfolg derartiger Initiativen

ist eine ausreichende Zahl von beteiligten Unternehmen. Bei vergleichbaren Projekten hat sich gezeigt, dass eine Mitgliederzahl von rund 30-50 aktiven Betrieben als Untergrenze für eine sich selbst tragende Struktur anzusehen ist. Mit externer Unterstützung können auch kleinere Initiativen existieren. Aufgrund des themen- und branchenübergreifenden Ansatzes von Standortgemeinschaften ist eine Branchenorientierung nicht notwendig. Eine sehr inhomogene Unternehmensstruktur reduziert jedoch die möglichen Ansatzpunkte für Synergien. In Ludwigsburg erscheinen insbesondere die Standorte auf der Gewerbeachse West gute Ausgangsbedingungen zu bieten.

Handlungsempfehlungen im Bereich Kommunikation / Vernetzung

- **Initiierung und Unterstützung von Standortgemeinschaften:** Anlassbezogen oder im Rahmen einer Vorstudie sollten Nutzen, Erfolgchancen und Ansatzpunkte für die Initiierung von Standortgemeinschaften geprüft werden. So könnte die Erarbeitung von städtebaulich-gewerblichen Entwicklungskonzepten genutzt werden, die Mitwirkungsbereitschaft der ansässigen Betriebe zu prüfen und zu Kooperationen anregen, z. B. im Rahmen einer Veranstaltung mit Gewerbetreibenden. Auch Expertengespräche oder turnusmäßige Gespräche mit Vertretern ansässiger Unternehmen könnten genutzt werden, um Ansatzpunkte für eine Vernetzung zu identifizieren.
- **Nachhaltigkeit der Netzwerke im Rahmen der Umsetzung sichern:** Dabei muss darauf hingewirkt werden, dass nur Projekte auf den Weg gebracht werden, die auch Aussicht auf nachhaltigen Erfolg haben. Dazu gehören die kritische Analyse der Chancen im Vorfeld sowie die Identifizierung von unternehmensseitigen Trägern einer derartigen Initiative. In der Startphase der Projekte ist eine aktive Unterstützung durch Wirtschaftsförderung und Stadtplanung notwendig. Zudem muss für eine professionelle Begleitung der Initiative gesorgt werden. Vergleichbare Netzwerkgründungen benötigten eine Begleitung von drei Jahren.
- **Ziele und Inhalte des Konzepts aktiv kommunizieren:** Die ansässigen Unternehmen benötigen sichere Rahmenbedingungen, die über alle Ebenen hinweg einheitlich und verbindlich kommuniziert werden. Diese sollte die Bestandsbetriebe mit dem Ziel ansprechen, ihnen eine klare Vision für die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg sowie der von ihnen genutzten Gewerbeflächen zu geben. Mit der Kommunikation der gewerbepolitischen Ziele der Stadt sollte darüber hinaus ein klares Signal in der Außen Darstellung gegenüber ansiedlungsinteressierten Unternehmen gegeben werden.

8.4.2 Monitoring

Nur wenn das Konzept regelmäßig aktualisiert und in seinen Annahmen und Empfehlungen überprüft und nötigenfalls nachjustiert wird, kann es längerfristig ein wirkungsvolles Instrument für die städtische Gewerbeflächenpolitik

darstellen. Bei knappen Flächenressourcen sind die Möglichkeiten der Einflussnahme der städtischen Gewerbeflächenpolitik auf die Nutzung und auf den Zeitpunkt der Vermarktung privater Flächen begrenzt. Auch die Anforderungen künftiger Nachfrager lassen sich zwar modellhaft prognostizieren, aber nach Umfang und Zeitpunkt kaum exakt vorausbestimmen. Die tatsächliche Entwicklung kann daher von den Annahmen des Konzepts zur Bedarfsentwicklung und zur Aktivierbarkeit und Inanspruchnahme der identifizierten Potenzialflächen abweichen. Um unter Berücksichtigung des teils erheblichen zeitlichen Vorlaufs von steuernden Maßnahmen auf solche Abweichungen rechtzeitig reagieren zu können, ist eine kontinuierliche Beobachtung der Realentwicklung notwendig. Dazu müssen die Informationsgrundlagen fortgeschrieben und das Konzept vor dem Hintergrund von Umsetzungserfahrungen und sich verändernder Marktgegebenheiten und Rahmenbedingungen in regelmäßigen Abständen überprüft werden.

Auf Grundlage eines regelmäßig gepflegten Datenbestandes lassen sich die Zu- und Abgänge von Gewerbepotenzialen gut überblicken. Damit lässt sich zugleich prüfen, ob und in welchem Maß die im Konzept genannten Größenordnungen der Flächeninanspruchnahme über- oder unterschritten werden und daraufhin die flächenbezogenen Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen erforderlichenfalls anpassen oder neu akzentuieren. Die Beobachtung der in einem bestimmten Zeitraum in Anspruch genommenen Gewerbeflächen lässt darüber hinaus Rückschlüsse auf die Entwicklung der Nachfrage (quantitativ und qualitativ) zu und ermöglicht eine fundierte und zielgruppenorientierte Standortberatung.

Handlungsempfehlungen zum Monitoring:

- ***Aufbau / Fortführung eines Gewerbeflächenkatasters:*** Mit Blick auf eine Nachhaltigkeit in der Gewerbeflächenplanung ist ein Gewerbeflächenmonitoring bedeutsam. Dazu ist die Gewerbeflächensituation regelmäßig nach einem einheitlichen Standard zu analysieren. Dabei sind insbesondere Zu- und Abgänge von Flächen sowie deren Nutzungen zu betrachten. Im Rahmen des Monitorings ist weiterhin eine Evaluierung der umgesetzten Maßnahmen durchzuführen und ggf. deren Anpassung vorzuschlagen. Dieses Kataster muss in enger Abstimmung der beiden Bereiche Stadtplanung und Wirtschaftsförderung geführt werden, um eine Integration der jeweils dort verfügbaren fachbezogenen Daten zu ermöglichen. Die im Gewerbeflächenkataster enthaltenen Informationen sollten regelmäßig ausgewertet und in geeigneter Form dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Angesichts der bereits vorliegenden Informationen sowie der zumindest bezogen auf das Potenzial überschaubaren Anzahl von Flächen erscheint der Aufwand überschaubar.
- ***Bedarfsprognose regelmäßig überprüfen:*** Einen weiteren Baustein des Monitoringprozesses stellt die periodische Überprüfung der

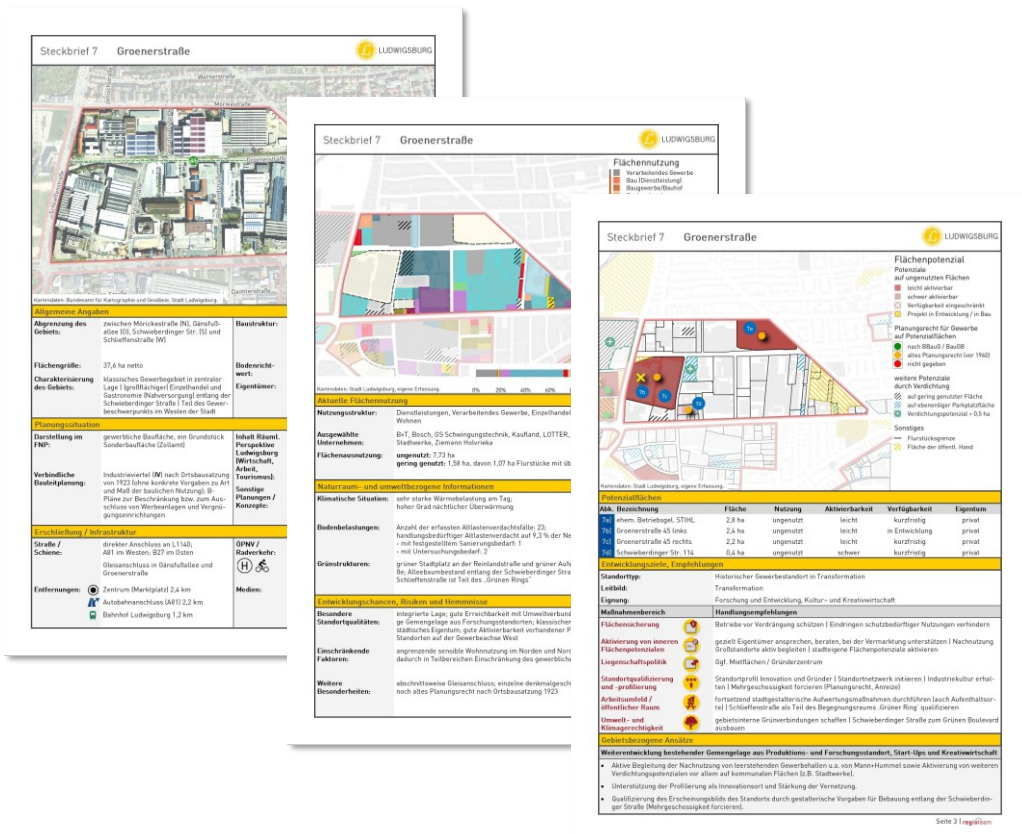
Flächenbedarfsprognose bzw. des Flächenverbrauchs auf Grundlage aktueller Daten dar (etwa alle fünf Jahre).

- **Konzept durch Monitoringberichterstattung aktuell halten:** Etwa alle fünf Jahre sollte ein Monitoringbericht erstellt und in den relevanten Fachausschüssen zur Diskussion gestellt werden. Dieser sollte neben Veränderungen der äußeren Rahmenbedingungen Aussagen zur Flächeninanspruchnahme und zur Bedarfsentwicklung enthalten. Weiterhin sollten die Fortschritte bei der Umsetzung der Handlungsempfehlungen thematisiert und erforderlichenfalls Vorschläge zu ihrer Änderung gemacht werden. Bei Bedarf ist auf der Grundlage dieses Monitoringberichtes das Konzept insgesamt fortzuschreiben.
- **Gewerbeflächenmonitoring implementieren:** Es ist zu prüfen, ob die Wirtschaftsförderung, die bereits eine Übersicht über die Entwicklungen der Gewerbeflächenkulisse regelmäßig fortschreibt und diese gemeinsam mit der IHK auch publiziert, diese Aufgabe übernehmen kann.

8.5 Steckbriefe für gewerbliche Schwerpunktgebiete

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes werden die Gewerbegebiete und einzelne ergänzende Standorte in Gebietssteckbriefen anhand einheitlicher Erhebungsmerkmale mit entsprechender Detailschärfe betrachtet. Erfasst werden

Abbildung 26: Systematik der Standortsteckbriefe



dabei Kriterien, die eine vertiefte Analyse der Rahmenbedingungen für die gewerbliche Weiterentwicklung zulassen und zum Beispiel Hinweise auf bestehende Verdichtungspotenziale, Nutzungseignung / -konflikte / -konkurrenzen, mangelnde Erschließungsqualität oder besondere Schutzwürdigkeit geben.

Die Auswahl der Steckbriefbereiche und ihres jeweiligen flächenmäßigen Umfangs erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg und wurde im Zuge der Konzeptbearbeitung mehrfach angepasst. Insgesamt wurden 18 Standortsteckbriefe erarbeitet.

In diesen Standortsteckbriefen werden bestehende gewerbliche Schwerpunkte einschließlich dort vorhandener Potenzialflächen für eine Verdichtung oder Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse untersucht. Neben den vorhandenen Gewerbegebieten werden auch ausgewählte, für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt bedeutsame Mischlagen in die Steckbriefbereiche einbezogen bzw. bilden eigene Steckbriefbereiche.

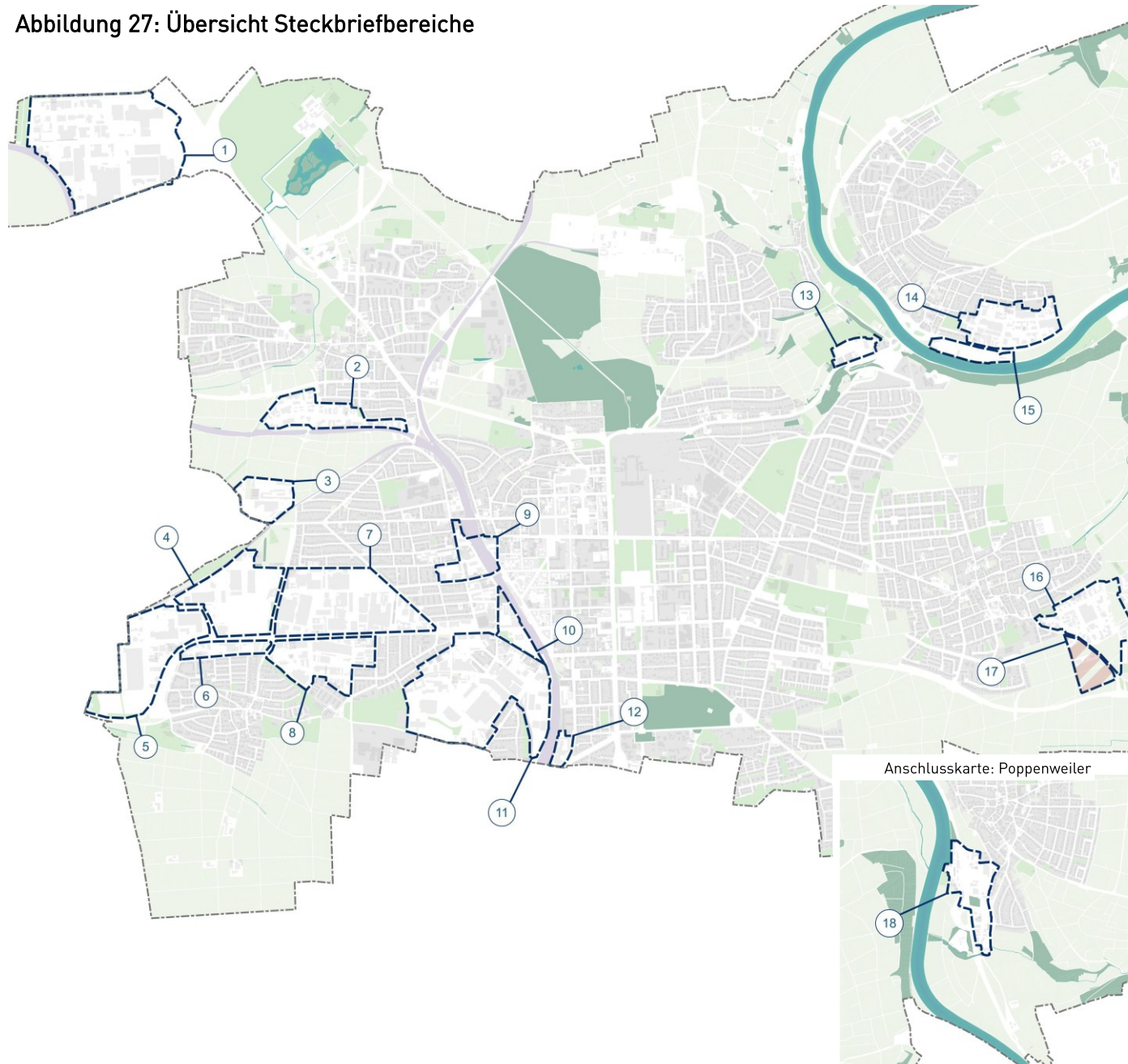
Darüber hinaus wird ein größerer gewerblicher Perspektivstandort in Oßweil Süd (die Flächen südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes in Oßweil) in einem eigenen Steckbrief behandelt.

Die Steckbriefe beinhalten zunächst jeweils eine Zusammenstellung der Rahmenbedingungen für gewerbliche Nutzungen (Gebietsgröße, -charakter und Baustruktur, Eigentumsverhältnisse, bestehendes Planungsrecht und planerische Zielsetzungen, Erschließungssituation, natur- und umweltbezogene Aspekte), erfassen sodann die derzeitige Flächennutzung (einschließlich der Ausnutzung), listen Entwicklungschancen und -hemmnisse auf und identifizieren vorhandene Flächenpotenziale für Erweiterungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen. Am Ende werden (standardisierte) Entwicklungsziele und relevante Maßnahmenbereiche benannt und darauf bezogene Handlungsempfehlungen für jeden Steckbriefbereich gegeben.

Bei den Inhalten der Steckbriefe wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass Aussagen zu Kennzahlen, Flächencharakter, bestehenden Planungsbindungen und Erschließungs- bzw. Infrastrukturthemen möglichst systematisch / einheitlich erfasst werden und damit eine Vergleichbarkeit ermöglichen.

Die Steckbriefbereiche bilden auch die räumliche Ebene für das Entwicklungskonzept, das anhand typisierter Standortzuordnungen Entwicklungsleitbilder und vorrangig zu berücksichtigende Maßnahmenbereiche benennt.

Abbildung 27: Übersicht Steckbriefbereiche



Wirtschaftsflächenkonzept Ludwigsburg

Standortsteckbriefe

Steckbrief mit Umgriff, nummeriert

- 1 Ludwigsburg Nord
- 2 Teinacher Straße
- 3 Strombergstraße / Osterholz
- 4 Waldäcker
- 5 Hintere Halden
- 6 Karlsruher Allee
- 7 Groenerstraße
- 8 Steinbeisstraße
- 9 Martin-Luther-Straße / Uhlandstraße
- 10 Bahnhofsquartier West
- 11 Süd
- 12 Ehemaliges Wüstenrot-Areal
- 13 Gewerbepark Hungerberg
- 14 Neckarweihingen Au
- 15 Neckarweihingen Anlände
- 16 Gewerbepark Oßweil
- 17 Perspektivstandort Oßweil-Süd
- 18 Poppenweiler

Kartendaten: Stadt Ludwigsburg, eigene Erfassung, Stand: 2025-04-09

0 500 1.000 m

regioteam

8.6 Konzept

8.6.1 Ansatz

Das Konzept überführt die Ergebnisse der Analysen auf der Grundlage der *strategischen Leitlinien* in ein umsetzungsorientiertes Handlungskonzept. Dazu werden Empfehlungen in vier *Handlungsfeldern* und acht *Maßnahmenbereichen* erarbeitet. Auf der Basis der Standortanalyse werden fünf *Standorttypen* identifiziert und den Gebieten zielorientierte *Entwicklungsleitbilder* zugeordnet, deren Spezifika die standortkonkrete Zuordnung der Einzelmaßnahmen unterstützen. Die Ergebnisse werden in der *räumlichen Entwicklungsstrategie* auf der Ebene der einzelnen Gewerbestandorte konkretisiert.

8.6.2 Gebietstypen und Nutzungseignung

Die einzelnen Gewerbegebiete und weitere im Rahmen der Untersuchungskulisse betrachteten gewerblich geprägte Standorte verfügen über unterschiedliche Gebietsstrukturen bzw. Ansiedlungsvoraussetzungen und besitzen teilweise individuelle „Talente“ für die Ansiedlung unterschiedlicher Betriebs-/Unternehmenstypen. Die erarbeiteten Standorttypen berücksichtigen spezifische Unternehmensmerkmale wie Branchenzugehörigkeit, Störgrad und Flächenbedarf der Betriebe, infrastrukturelle Anforderungen, ggf. benötigte Kundennähe und Zahlungsfähigkeit und sich daraus ergebende typische Standortanforderungen.

Im Rahmen des Konzeptes wurden folgende fünf Standorttypen unterschieden:

- Klassischer Gewerbestandort
- Historischer Gewerbestandort in Transformation
- Neuer Gewerbestandort in Randlage
- Verkehrsaffiner Gewerbestandort mit Sonderprofil
- Urbaner Gewerbestandort

Auf der Grundlage der Typisierung der Gewerbestandorte lassen sich auch Hinweise auf standortspezifische Handlungserfordernisse zur weiteren Gebietsentwicklung ableiten. Im Ergebnis wird eine Entwicklungsstrategie erarbeitet, die neben einem gebietsspezifischen Entwicklungsleitbild die vorrangigen Maßnahmenbereiche und zugehörigen Handlungsempfehlungen benennt (Kap. 8.6).

Klassischer Gewerbestandort

In Ludwigsburg gibt es eine Reihe von klassischen Gewerbegebieten, die traditionell gewachsen sind und einen heterogenen Branchenmix aufweisen. Es überwiegen produzierend-gewerbliche Unternehmen – im Einzelfall auch mit industriellem Charakter – und produzierendes Handwerk. Dazu gehören beispielsweise emittierende Betriebe aus der Holz- und Metallverarbeitung sowie Kfz-

bezogenes Gewerbe wie Lackierereien und Karosseriefachbetriebe, die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, während sich Handwerksbetriebe mit geringem Emissionspotenzial auch in anderen Baugebieten über das gesamte Stadtgebiet verteilt finden. Vorherrschend sind in den klassischen Gewerbegebieten mittlere und kleinere Betriebe auf eher kleineren Standorten (ca. 0,2 bis 0,4 ha). In einigen Fällen sind auch größere Unternehmen (z. B. Gleason-Pfauter im Gewerbegebiet **Steinbeisstraße** oder Heidelberg Postpress, Leopold und Deutsche Vortex in **Neckarweihingen Au**, CTA im Gewerbepark Oßweil) ansässig. Unternehmen aus dem Bereich Handwerk und Kleingewerbe agieren oft lokal und gelten als standorttreu, reagieren jedoch preissensibel und fragen eher kostengünstige Flächen nach. Dementsprechend handelt es sich bei den klassischen Gewerbestandorten in Ludwigsburg eher um einfache Gewerbegebiete, auch wenn sie teilweise als „Gewerbepark“ vermarktet werden.

Im Ergebnis der Bestandserhebungen, aber auch unter Berücksichtigung beabsichtigter und/oder erwünschter Entwicklungen werden folgende Gewerbegebiete diesem Standorttyp zugeordnet: **Teinacher Straße/Hundshalde**, **Strombergstraße/Osterholz**, **Karlsruher Allee**, **Steinbeisstraße**, **Gewerbepark Hungerberg**, **Gewerbepark Oßweil**, **Poppenweiler** und **Neckarweihingen Au**. Vor allem der Gewerbepark Hungerberg verfügt allerdings mit einem bisher nur geringen gewerblichen Flächenanteil und einer Prägung durch Einzelhandel und Lagernutzungen/Bauhandwerk (noch) nicht über die Merkmale des zugeordneten Standorttyps.

Historischer Gewebestandort in Transformation

Durch die Aufgabe von Produktionsbereichen alteingesessener Betriebe wurden vor allem im Westen des Stadtgebietes Gewerbeflächen in innerstädtischer, integrierter Lage und z. T. mit historischer Industrieausubstanz freigesetzt, die großes Potenzial für einen Transformationsprozess hin zu zukunftsgerichteten Branchen und Kompetenzfeldern aufweisen. Verbliebene Gebäudekomplexe bieten neben Industriecharme flexible Flächenzuschnitte und unterschiedliche Standortbedingungen, die eine entsprechende Nutzungsvielfalt gestatten. Ein Beispiel für eine bereits vollzogene Umnutzung ist das GETRAG-Areal im Gewerbegebiet Süd. Der 65.000 m² große historische Industriekomplex an der Hermann-Hagenmeyer-Straße, der über 70 Jahre als Produktionsstandort für Getriebe und Zahnräder diente, beherbergt heute einen modernen Businesspark mit einem breit gefächerten Branchenspektrum und flexibel nutzbaren Mietflächen. Auch in der Ludwigsburger Weststadt finden sich verschiedene Beispiele für umgenutzte historische Werksgebäude. Auch der Standort von BorgWarner befindet sich im Umbruch und mit der Aufgabe von Teilen der Produktion der Firma Mann + Hummel sind kürzlich dort weitere Hallenflächen frei geworden. Dementsprechend werden die beiden Gewerbegebiete „Groenerstraße“ und „Süd“ dem beschriebenen Standorttyp zugeordnet.

Aufgrund der Lagegunst besitzen diese Standorte eine besondere Eignung für höherwertige wissensbasierte und technologieorientierte Gewerbenutzungen, auch mit einem Anteil an Forschung und Entwicklung, spezialisierter Kleinproduktion und Dienstleistung sowie Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft. Diese schaffen in aller Regel hochwertige Arbeitsplätze, häufig mit einem großen Anteil an Büronutzungen, und zeichnen sich durch eine überdurchschnittliche Wertschöpfung aus. Dementsprechend werden auch höherwertige und damit höherpreisige Flächen nachgefragt. Gleichzeitig stellen die Mieter hohe Anforderungen an den Standort und das Grundstück, vor allem bezüglich der architektonischen und stadträumlichen Qualitäten und der Infrastrukturausstattung und Erreichbarkeit.

Neuer Gewerbestandort in Randlage

Bei den in den letzten Jahrzehnten entstandenen und weiterhin in Entwicklung begriffenen Gewerbegebieten „Waldäcker“ und „Hintere Halden“ handelt es sich um Standorte in verkehrsgünstiger Lage (Autobahnnähe) am westlichen Stadtrand von Ludwigsburg. Die Unternehmensstruktur ist von vergleichsweise leistungsstarken mittleren und großen Betrieben aus Verarbeitendem Gewerbe, Logistik und Großhandel geprägt und es überwiegen größere Flächenzuschnitte.

Mit dieser Struktur und aufgrund der verbliebenen bzw. neu gewonnenen Entwicklungspotenziale ist dieser Standorttyp von zentraler Bedeutung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Um im Wettbewerb um intendierte Unternehmensansiedlungen zu bestehen, ist eine kontinuierliche Qualifizierung und Profilierung der Gebiete sowie die Etablierung als innovationsfreundlicher Standort wichtig.

Verkehrsaffiner Gewerbestandort mit Sonderprofil

Diesem Standorttyp werden die beiden Gewerbegebiete Ludwigsburg Nord und Neckarweihingen Anlände zugeordnet, die im System der Standorttypisierung eine Sonderstellung einnehmen.

Das Gewerbegebiet Nord wird durch großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentrum „Breuningerland“ und IKEA) sowie Logistiknutzungen geprägt. Vor allem der nahe Autobahnanschluss, aber auch die geringe Störintensität stellen einen entscheidenden Standortvorteil für logistikaffines Gewerbe, grundsätzlich aber auch für Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes dar. Nutzungsbedingt überwiegen größere Grundstückszuschnitte mit einem hohen Flächenanteil für den ruhenden Verkehr bzw. die grundstücksinterne Erschließung.

Diesem Standorttyp wird aufgrund seiner verkehrsorientierten und störintensiven Nutzung auch der östliche Teil des Gewerbegebiet Neckarweihingen Anlände

zugeordnet. Mit seiner guten Erreichbarkeit für den MIV / Güterverkehr sowie die unmittelbare Lage am Neckar mit Verlademöglichkeit auch auf dem Wasserweg ist der Bereich prädestiniert für Betriebe aus dem Bereich Ver- und Entsorgung (Schüttgüter) und wird entsprechend als Wertstoffhof und Asphaltmischwerk genutzt. Dabei handelt es sich um flächenextensive Nutzungen mit geringer stadtgestalterischer Qualität in gleichzeitig herausgehobener Lage im Landschaftsraum Neckar.

Aufgrund dieser Lagegunst strebt die Stadt an, die Gewerbeflächen im westlichen Teil in einen „urbanen Gewerbestandort“ zu transformieren und damit die Identität des Stadtteils als „Ort am Fluss“ zu stärken und die Neckarflussaue als Naturraum erlebbar zu machen. Diese Zielsetzung folgt sowohl der ‚Räumlichen Perspektive‘ als auch dem Stadtentwicklungsplan Neckarweihingen. Letzterer sieht als Entwicklungsperspektive eine Aufwertung der Gewerbeflächen (vor allem durch einen Rückbau der Öllagertanks im Westen) und eine Wegeverbindung am Neckarufer vor. Vor diesem Hintergrund wird der Gewerbestandort Neckarweihingen Anlande nur anteilig (östliche Teilflächen) dem Standorttyp „Verkehrsaffiner Gewerbestandort mit Sonderprofil“ zugeordnet.

Urbaner Gewerbestandort

Bei den im Rahmen der Konzepterarbeitung betrachteten gewerblichen Flächen „Martin-Luther-Straße/Uhlandstraße“, „Bahnhofsquartier West“ und „ehem. Wüstenrot-Areal“, handelt es sich um Standorte in integrierter Lage entlang der Bahntrasse, an denen eine gezielte Vernetzung von Arbeitsstätten und Wohnraum erfolgen soll. Die Zusammenführung der Nutzungsbausteine Arbeit und Wohnen in einem urbanen Quartier folgt dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und zielt auf lebendige Nachbarschaften und ein synergetisches Miteinander der beiden Nutzungsarten. Den drei benannten Standorten gemeinsam ist die beabsichtigte Neuordnung unter Nutzung vorhandener Flächenpotenziale. Diese sind im Rahmen von Betriebsaufgaben entstanden und / oder bestehen in gezielten Nachverdichtungsmaßnahmen.

Die Standorte sind naturgemäß vorrangig für emissionsarmes und damit wohnverträgliches Gewerbe geeignet. Dazu gehören vor allem Bürodienstleistungen, die auch aufgrund der möglichen Kundennähe diese Standortbedingungen schätzen. Umgenutzte Fabrikgebäude in integrierter Lage ziehen wiederum besonders Betriebe der Kreativwirtschaft und der Urbanen Produktion an. Damit sind die urbanen Gewerbestandorte auch attraktiv für die Innovations- und Gründerszene.

8.6.3 Entwicklungsleitbild

Aus dem Standortprofil und der Gebietseignung lassen sich allgemeingültige, auf das jeweilige Gebiet bezogene Entwicklungsziele ableiten. Dabei sind jedoch auch räumliche und strategische stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen für die Gesamtstadt (z. B. bei Einzelhandelsansiedlungen) sowie sich abzeichnende, teils extern beeinflusste Entwicklungstrends (Abwanderung der Produktionsbereiche großer Unternehmen, Etablierung von Start-Ups) einzubeziehen.

Das erarbeitete Entwicklungskonzept unterscheidet zwischen folgenden Leitbildern bzw. Gebietsorientierungen:

- **„Sicherung“** für traditionelle, teils industriell genutzte Gewerbegebiete, deren Schwerpunkt weiterhin bei produzierend-gewerblichen Betrieben und entsprechenden ergänzenden Nutzungen liegen soll (z. B. Poppenweiler, Neckarweihingen Au).
- **„Aufwertung“** bzw. Qualifizierung und Stärkung für Standorte mit strukturellen Herausforderungen und Modernisierungspotenzialen, die für die Anforderungen der Zukunft ertüchtigt werden sollen.
- **„Transformation“** für häufig historische Industrie- bzw. Gewerbebestandorte im Umbruch, die sich zu innovativen Orten mit zukunftsgerichteten Branchen und Kompetenzfeldern entwickeln können. Dies betrifft z. B. die Gewerbegebiete Groenerstraße und Süd, aber auch die Gewerbeflächen entlang der Bahn (Kepler-Areal und Franck-Dreieck) sowie den aufgegebenen Bürostandort Wüstenrot und Württembergische.
- **„Erweiterung / Neuentwicklung“** für derzeitige Brach- und Landwirtschaftsflächen vor allem in Oßweil-Süd, die potenziell ebenfalls für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

8.6.4 Handlungsfelder und Maßnahmenbereiche

Im Rahmen der Konzeptbearbeitung wurden eine Reihe von Maßnahmen und Handlungsempfehlungen erarbeitet, die überwiegend standortkonkret sind, sich teilweise aber auch auf den gesamten Wirtschaftsstandort beziehen. Dabei wurden vier Handlungsfelder unterschieden:

- Flächenvorsorge und Flächenaktivierung,
- Standortentwicklung,
- Umwelt- und Klimagerechtigkeit und
- Kommunikation und Monitoring.

Innerhalb dieser Handlungsfelder wurden die Empfehlungen jeweils einem von acht Maßnahmenbereichen zugeordnet. Auf der Basis der Analyse der

Einzelstandorte wurden diese Maßnahmenbereiche im Rahmen einer Priorisierung den einzelnen Standorten zugeordnet.

8.6.5 Entwicklungsstrategie

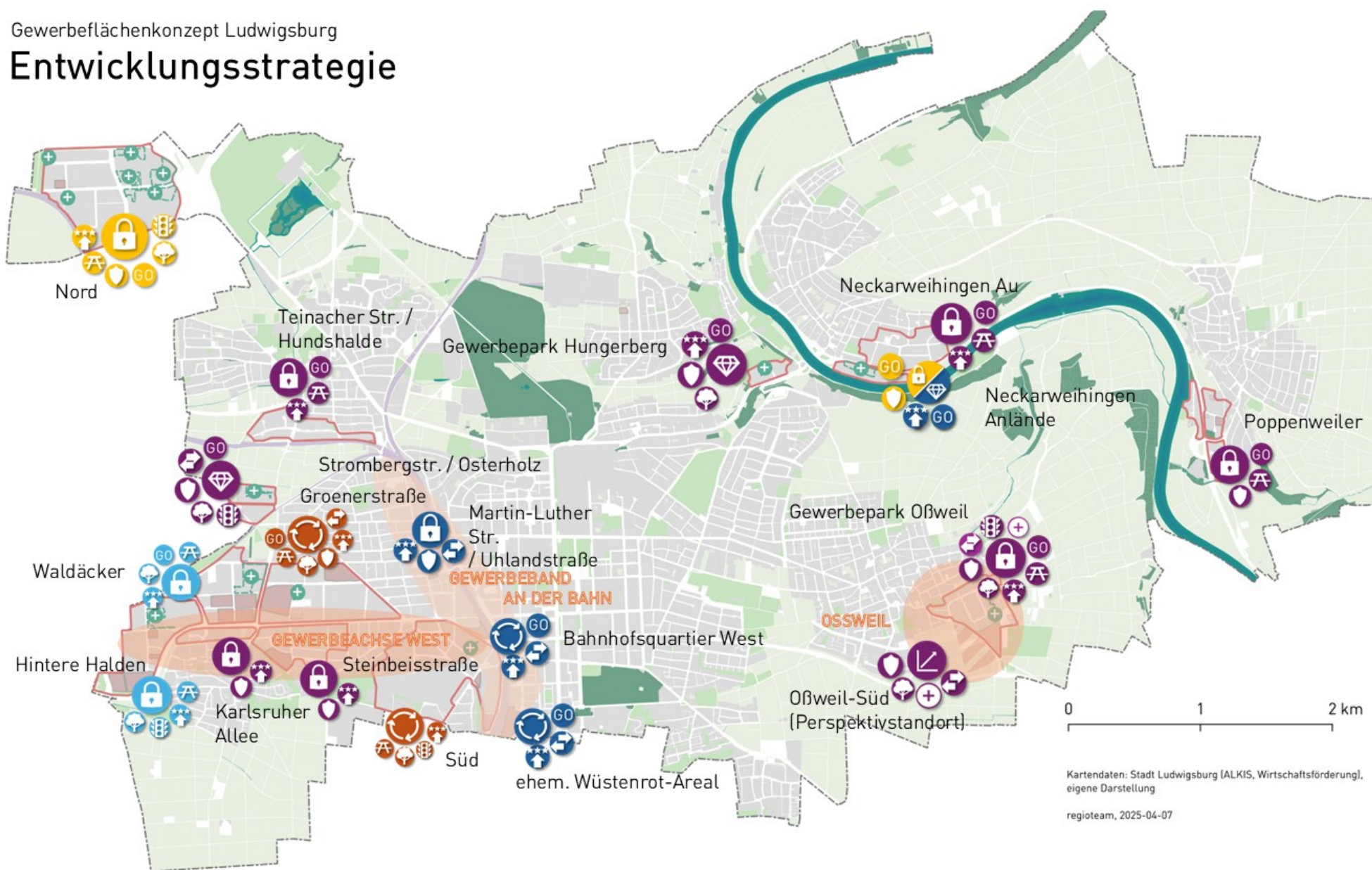
Die Entwicklungsstrategie fasst die Ergebnisse auf der Grundlage *der strategischen Leitlinien* umsetzungsorientiert zusammen. Sie gibt die inhaltliche Orientierung für die räumliche Zuordnung der für vier *Handlungsfelder* und acht Maßnahmenbereiche erarbeiteten Empfehlungen vor. Diese werden *räumlich-konkret* auf die Untersuchungskulisse angewendet.

Auf dieser Grundlage entsteht ein typisiertes, der jeweiligen spezifischen Bestandssituation entsprechendes und in einer übergreifenden Entwicklungsstrategie gefasstes *Bild des Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg*. Diese somit argumentativ untersetzte und klar kommunizierbare *Entwicklungsabsicht* der Stadt wird auf der Entwicklungsstrategiekarte mit den sich zur Zielerreichung ableitenden Maßnahmenbereichen und Handlungsempfehlungen dargestellt.

Unter der Ebene der Entwicklungsabsichten sind auf der Entwicklungsstrategiekarte noch die aus der Gewerbeflächenanalyse übernommenen Entwicklungspotenziale in Form von Flächen- und Verdichtungspotenzialen sichtbar, welche die konkreten örtlichen Anknüpfungspunkte für die Umsetzung des Planungswillens darstellen.

Die räumliche Darstellung erlaubt es außerdem, über die Standortebene hinausgehende, räumliche und funktionale Zusammenhänge, beispielsweise gewerbliche Entwicklungsachsen und -schwerpunkte darzustellen. Solche sind in Ludwigsburg insbesondere entlang der wichtigsten infrastrukturellen Achsen orientiert, nämlich zum einen das „Gewerbeband an der Bahn“ und zum anderen die „Gewerbeachse West“ entlang der Schwieberdinger Straße als zentrale verkehrliche West-Ost-Verbindung zur Autobahn. Einen weiteren (künftigen) Entwicklungsschwerpunkt bildet der Standort Oßweil mit seinen Flächenpotenzialen zur Erweiterung der Gewerbegebietskulisse. Nicht nur aufgrund der darüber hinaus fehlenden Möglichkeiten auf dem Stadtgebiet, sondern auch mit Blick auf die Chancen von regionaler Vernetzung, sind interkommunale Entwicklungen im Gewerbebereich zukünftig verstärkt in den Blick zu nehmen.

Entwicklungsstrategie



Potenziale	Standorttypen	Entwicklungsleitbild	Maßnahmenbereiche
<ul style="list-style-type: none"> Gewerbegebiet ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKT 	<ul style="list-style-type: none"> leicht / schwer aktivierbar Verdichtungspotenzial über 0,5 ha Perspektivstandort (langfristiges Potenzial) Prüfbereich für interkommunale Zusammenarbeit 	<ul style="list-style-type: none"> Klassischer Gewerbestandort Historischer Gewerbestandort in Transformation Neuer GE-Standort in Außenlage Verkehrsaffiner GE-Standort mit Sonderprofil Urbane Gewerbestandort 	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung Aufwertung Transformation Erweiterung Flächensicherung Flächenaktivierung Erweiterung GE-Kulisse Liegenschaftspolitik Qualifizierung / Profilierung Arbeitsumfeld / öffentl. Raum Umwelt / Klimagerechtigkeit Infrastruktur

9 Anhang

9.1 Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Ludwigsburg zwischen 2012 und 2023 nach Wirtschaftszweigen.....	13
Tabelle 2: Entwicklung der Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Ludwigsburg zwischen 2012 und 2023 nach Wirtschaftszweigen in %.....	14
Tabelle 3: Anzahl der Handwerksbetriebe des Landkreises Ludwigsburg.....	15
Tabelle 4: Pendlerbeziehungen in Ludwigsburg	16
Tabelle 5: Vergleichsstädte im Überblick	18
Tabelle 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler in ausgewählten Städten	20
Tabelle 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im September 2023 in ausgewählten Städten	21
Tabelle 8: Untersuchungskulisse des Gewerbeflächenkonzept und gewerbliche Bauflächen des FNP	52
Tabelle 9: Struktur der Gewerbebestandsflächen nach Teilräumen und Gewerbebeständen	53
Tabelle 10: Zehn größte Standorte für das Verarbeitende Gewerbe in der Stadt Ludwigsburg	58
Tabelle 11: Zehn größte Standorte für Logistik und Großhandelsnutzungen in der Stadt Ludwigsburg	59
Tabelle 12: Ungenutzte Flächen im Bestand nach Flächenarten.....	62
Tabelle 13: Bereinigtes Flächenpotenzial in den Ludwigsburger Gewerbebeständen nach Aktivierbarkeit in ha	65
Tabelle 14: Bereinigtes Flächenpotenzial nach Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit in ha	66
Tabelle 15: Verdichtungspotenzial auf gering genutzten Flächen in ha und davon Anteil ebenerdiger Parkplatzflächen in %.....	74
Tabelle 16: Bereinigtes Flächenpotenzial der öffentlichen Hand nach Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit in ha	75
Tabelle 17: Verdichtungspotenzial auf Flächen der öffentlichen Hand.....	77
Tabelle 18: Für Neuansiedlungen kurzfristig und ohne Nutzungseinschränkung verfügbares Flächenpotenzial	78
Tabelle 19: Struktur des Gewerbeflächenbedarfs nach verschiedenen Methoden	90

9.2 Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Projektablauf Gewerbeflächenkonzept Ludwigsburg	9
Abbildung 2: Wichtige Einpendlergemeinden mit Pendlerbeziehung nach Ludwigsburg.....	16
Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im September 2023 in ausgewählten Städten	18
Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Pendler in ausgewählten Städten	19
Abbildung 5: Baden-Württemberg im Bundesländervergleich	22
Abbildung 6: Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigsburg	37
Abbildung 7: Bestandsnetz Fernwärme.....	41
Abbildung 8: SWOT-Analyse Gewerbestandort Ludwigsburg	47
Abbildung 9: Arbeitsschritte zur Erfassung der Flächennutzung	48
Abbildung 10: Gewerbliche Flächenkulisse	51
Abbildung 11: Gewerbliche Flächennutzung (aggregiert) in Ludwigsburg in ha	55
Abbildung 12: Übersicht Flächennutzung, gering genutzte und ungenutzte Flächen.....	57
Abbildung 13: Gewerbeachse West, Flächennutzung, gering genutzte und ungenutzte Flächen	60
Abbildung 14: Flächennutzung (aggregiert) in gewerblichen Streulagen in Ludwigsburg	62
Abbildung 15: Ungenutzte Flächen in den Gewerbestandorten in ha	63
Abbildung 16: Aktivierbarkeit und Verfügbarkeit gewerblicher Flächenpotenziale	67
Abbildung 17: Verdichtungspotenzial gering genutzter Flächen.....	70
Abbildung 18: Fallbeispiel für Verdichtungspotenzial: Außenparkflächen am EKZ Breuningerland	72
Abbildung 19: Verdichtungspotenzial auf Parkplatz ggü. GETRAG-Areal.....	73
Abbildung 20: Gewerbeflächenpotenziale der öffentlichen Hand	76
Abbildung 21: Inanspruchnahme von unbebauten Gewerbeflächen in der Stadt Ludwigsburg 2000-2024 in Hektar pro Jahr	83
Abbildung 22: Flächenverbrauch in der Stadt Ludwigsburg 2000 bis 2024 nach Branchen	84
Abbildung 23: Entwicklung der Büromieten in Top-7-Städten	87
Abbildung 24: Prognose-Szenarien des langfristigen Homeoffice-Effekts auf die Büroflächennachfrage	88
Abbildung 25: Belegungsquoten in den Big 7 Standorten.....	89
Abbildung 26: Systematik der Standortsteckbriefe.....	128
Abbildung 27: Übersicht Steckbriefbereiche	130
Abbildung 28: Entwicklungsstrategiekarte für die Stadt Ludwigsburg.....	137
Abbildung 29: Nutzungsstruktur Teilraum Nord.....	141
Abbildung 30: Nutzungsstruktur Teilraum West.....	142
Abbildung 31: Nutzungsstruktur innere Stadt (ausgenommen Einzelhandelslagen)	143
Abbildung 32: Nutzungsstruktur Teilraum Neckartal	144
Abbildung 33: Nutzungsstruktur Teilraum Ossiweil	145

9.3 Teilraumkarten: Nutzungsstruktur

Abbildung 29:

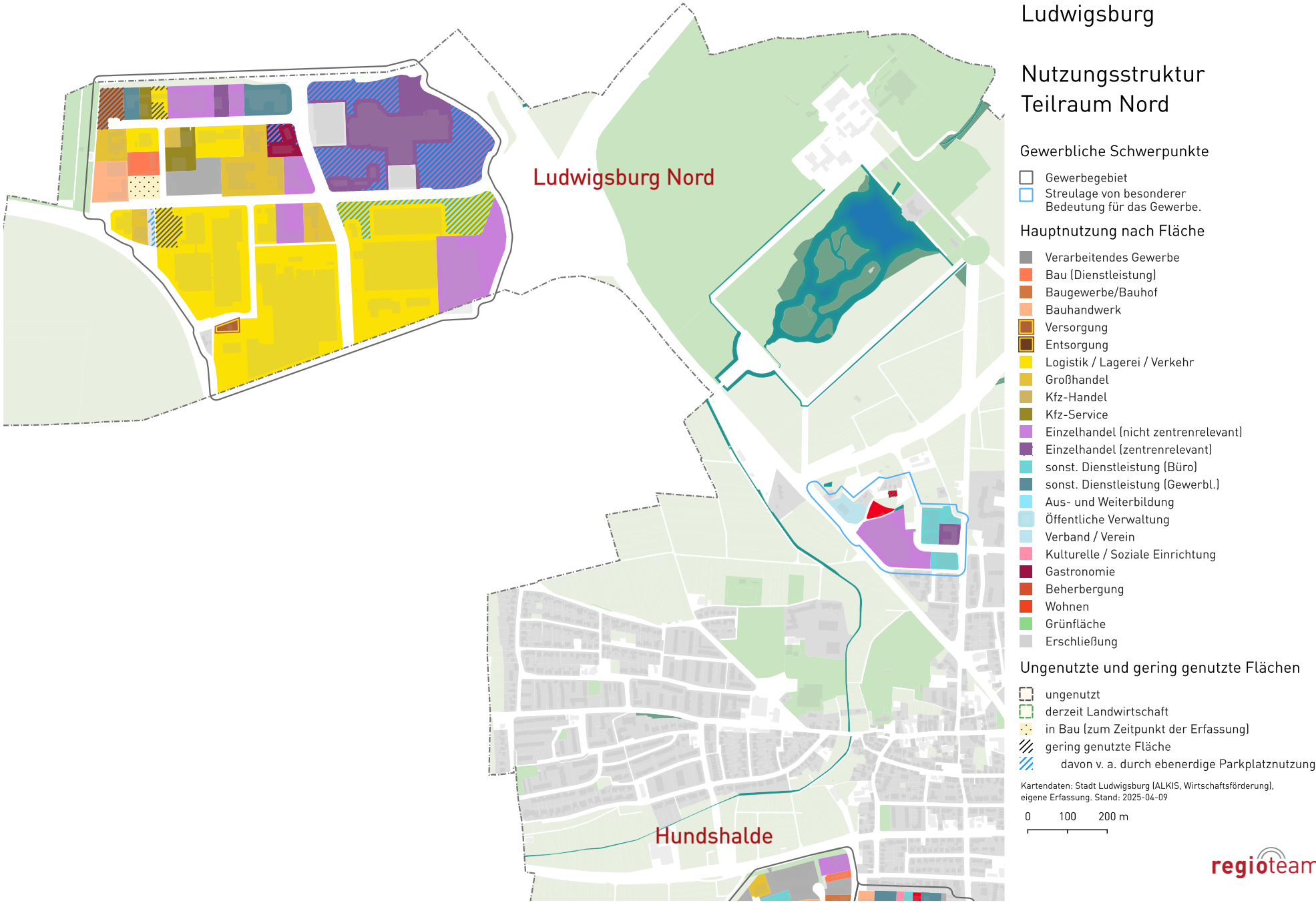


Abbildung 30:

Wirtschaftsflächenkonzept Ludwigsburg

Nutzungsstruktur Teilraum West

Gewerbliche Schwerpunkte

- Gewerbegebiet
- Streulage von besonderer Bedeutung für das Gewerbe.

Hauptnutzung nach Fläche

- Verarbeitendes Gewerbe
- Bau (Dienstleistung)
- Baugewerbe/Bauhof
- Bauhandwerk
- Versorgung
- Entsorgung
- Logistik / Lagerei / Verkehr
- Großhandel
- Kfz-Handel
- Kfz-Service
- Einzelhandel (nicht zentrenrelevant)
- Einzelhandel (zentrenrelevant)
- sonst. Dienstleistung (Büro)
- sonst. Dienstleistung (Gewerbl.)
- Aus- und Weiterbildung
- Öffentliche Verwaltung
- Verband / Verein
- Kulturelle / Soziale Einrichtung
- Gastronomie
- Beherbergung
- Wohnen
- Grünfläche
- Erschließung

Ungenutzte und gering genutzte Flächen

- ungenutzt
- derzeit Landwirtschaft
- in Bau (zum Zeitpunkt der Erfassung)
- gering genutzte Fläche
- davon v. a. durch ebenerdige Parkplatznutzung

Kartendaten: Stadt Ludwigsburg (ALKIS, Wirtschaftsförderung), eigene Erfassung. Stand: 2025-04-09

0 100 200 m

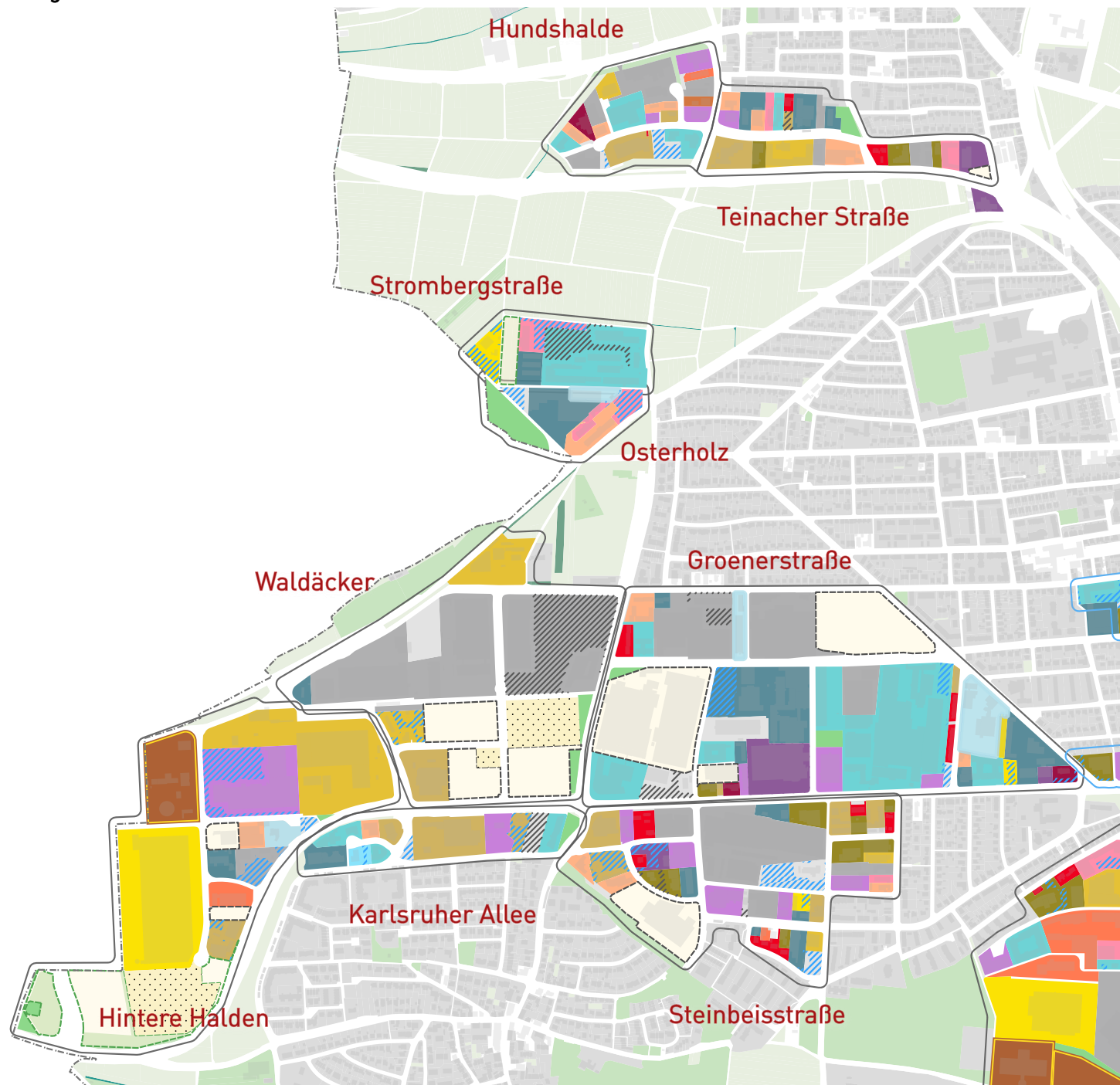
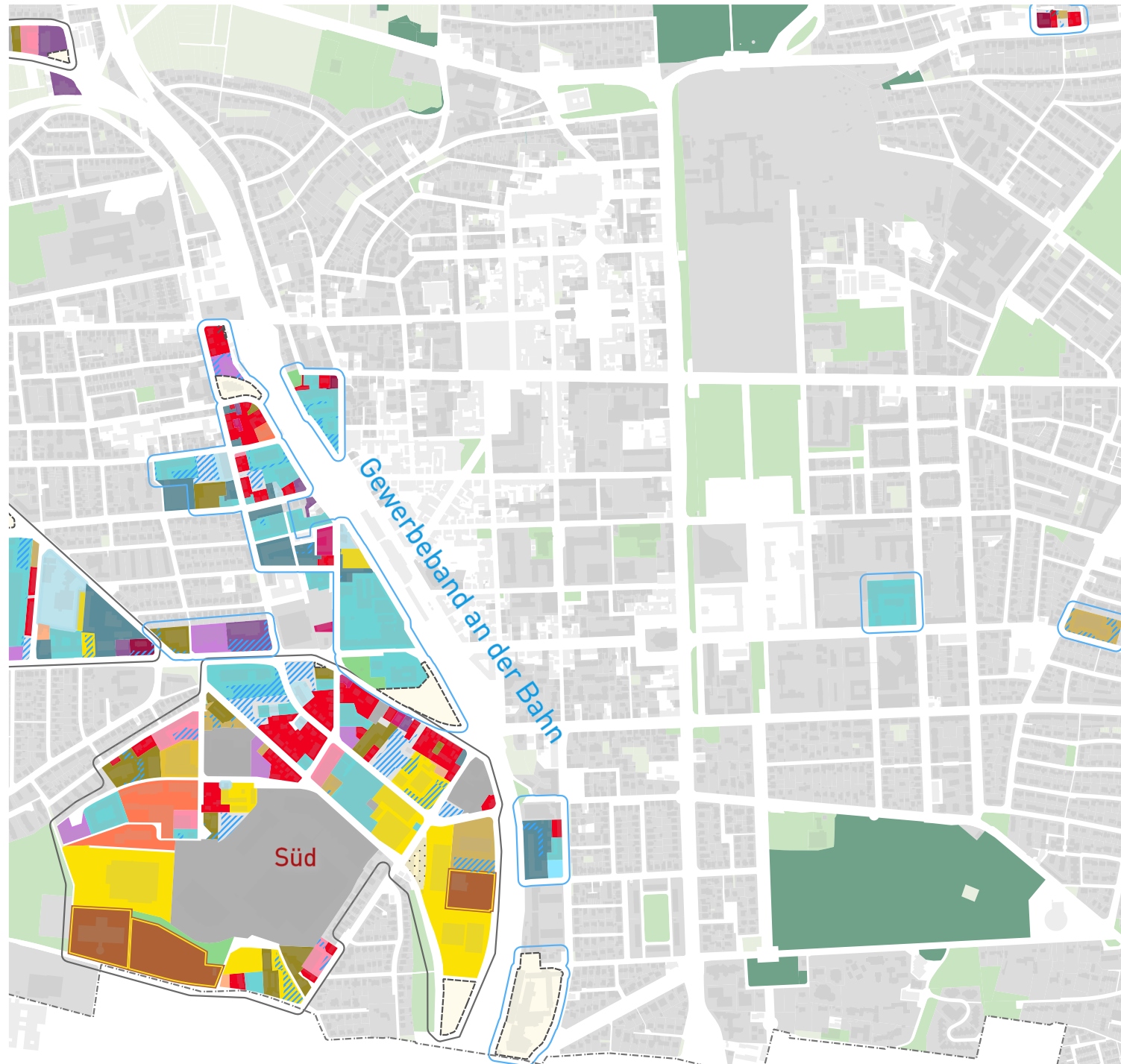


Abbildung 31:



Wirtschaftsflächenkonzept Ludwigsburg

Nutzungsstruktur innere Stadt

Gewerbliche Schwerpunkte

- Gewerbegebiet
- Streulage von besonderer Bedeutung für das Gewerbe.

Hauptnutzung nach Fläche

- Verarbeitendes Gewerbe
- Bau (Dienstleistung)
- Baugewerbe/Bauhof
- Bauhandwerk
- Versorgung
- Entsorgung
- Logistik / Lagerei / Verkehr
- Großhandel
- Kfz-Handel
- Kfz-Service
- Einzelhandel (nicht zentrenrelevant)
- Einzelhandel (zentrenrelevant)
- sonst. Dienstleistung (Büro)
- sonst. Dienstleistung (Gewerbl.)
- Aus- und Weiterbildung
- Öffentliche Verwaltung
- Verband / Verein
- Kulturelle / Soziale Einrichtung
- Gastronomie
- Beherbergung
- Wohnen
- Grünfläche
- Erschließung

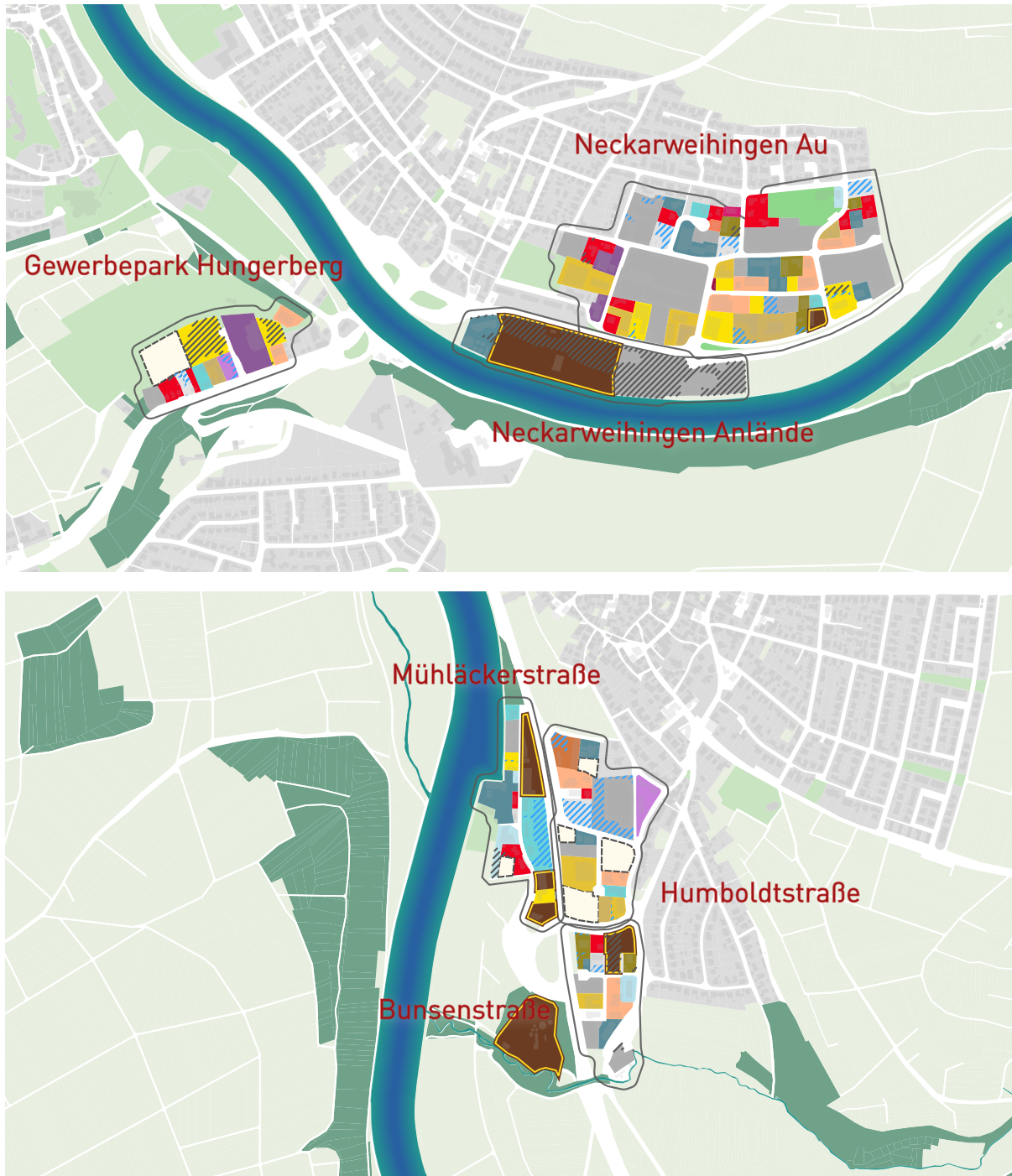
Ungenutzte und gering genutzte Flächen

- ungenutzt
- derzeit Landwirtschaft
- in Bau (zum Zeitpunkt der Erfassung)
- gering genutzte Fläche
- davon v. a. durch ebenerdige Parkplatznutzung

Kartendaten: Stadt Ludwigshafen (ALKIS, Wirtschaftsförderung), eigene Erfassung. Stand: 2025-04-09

0 100 200 m

Abbildung 32:



Wirtschaftsflächenkonzept Ludwigsburg

Nutzungsstruktur Teilraum Neckartal

Gewerbliche Schwerpunkte

- Gewerbegebiet
- Streulage von besonderer Bedeutung für das Gewerbe.

Hauptnutzung nach Fläche

- Verarbeitendes Gewerbe
- Bau (Dienstleistung)
- Baugewerbe/Bauhof
- Bauhandwerk
- Versorgung
- Entsorgung
- Logistik / Lagerei / Verkehr
- Großhandel
- Kfz-Handel
- Kfz-Service
- Einzelhandel (nicht zentrenrelevant)
- Einzelhandel (zentrenrelevant)
- sonst. Dienstleistung (Büro)
- sonst. Dienstleistung (Gewerbl.)
- Aus- und Weiterbildung
- Öffentliche Verwaltung
- Verband / Verein
- Kulturelle / Soziale Einrichtung
- Gastronomie
- Beherbergung
- Wohnen
- Grünfläche
- Erschließung

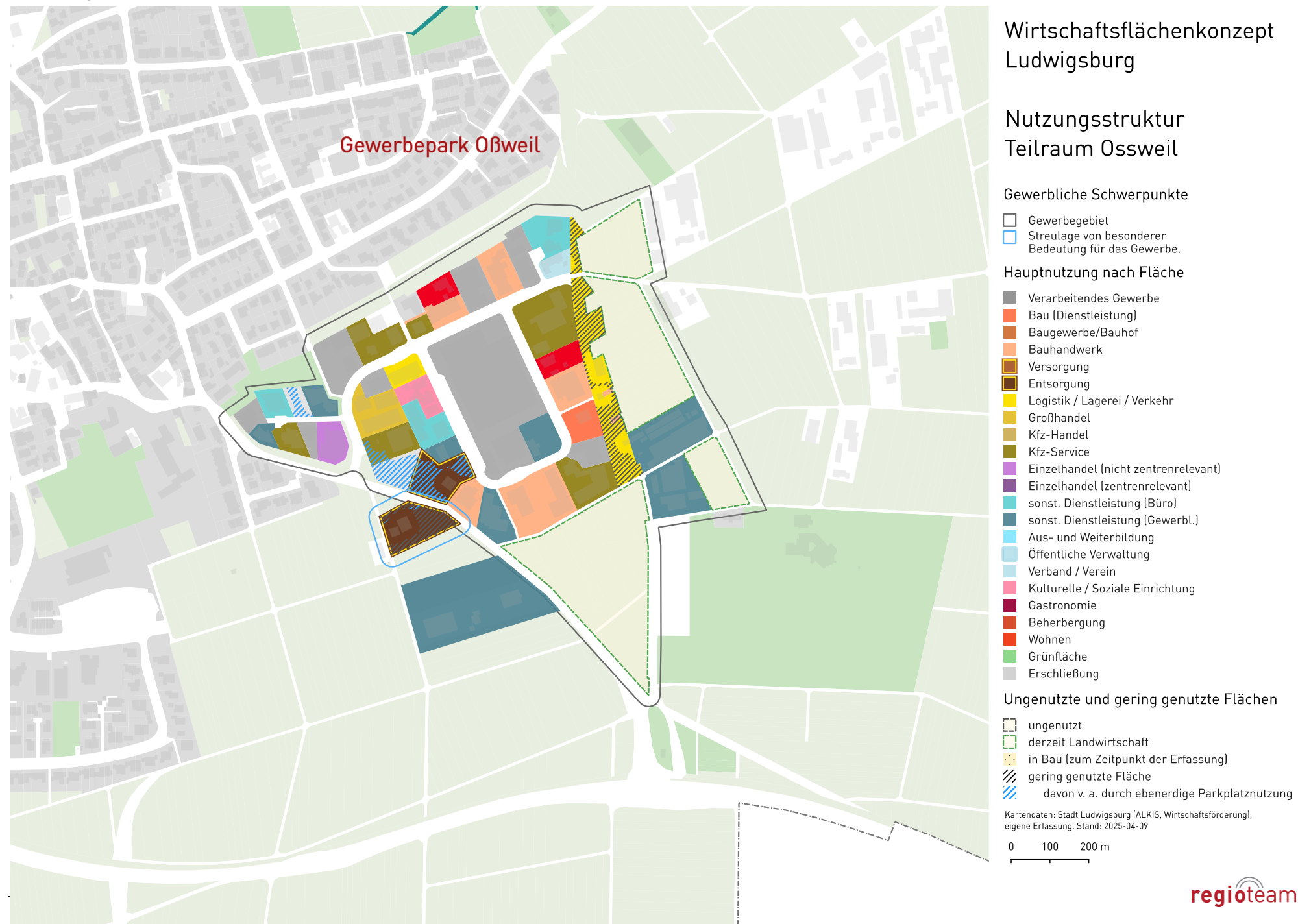
Ungenutzte und gering genutzte Flächen

- ungenutzt
- derzeit Landwirtschaft
- in Bau (zum Zeitpunkt der Erfassung)
- gering genutzte Fläche
- davon v. a. durch ebenerdige Parkplatznutzung

Kartendaten: Stadt Ludwigsburg (ALKIS, Wirtschaftsförderung),
eigene Erfassung. Stand: 2025-04-09

0 100 200 m

Abbildung 33:



9.4 Steckbriefe für ausgewählte Gewerbestandorte

(s. Anlage)

9.5 Großformatige Kartenblätter

Die nachfolgend aufgeführten Kartenblätter werden separat zum Berichtsdocument als großformatige pdf- und Bilddateien ausgefertigt.

Kap. 5.1 Bestandsflächen

- 1 Gewerbliche Flächenkulisse in Ludwigsburg mit Bestandsstandorten, Streulagen, Perspektivstandorten und Prüfbereichen für interkommunale Kooperation
- 2 Haupt-Flächennutzung in der Übersicht
- 3 Nutzungsstruktur nach Hauptnutzungen im Bereich des gewerblichen Schwerpunkts "Gewerbeachse West"

Kap. 5.2 Gewerbeflächenpotenziale

- 4 Potenzialflächen und ihre Aktivierbarkeit für das Gewerbe an Bestandsstandorten
- 5 Verdichtungspotenzial auf gering genutzten Flächen
- 6 Übersicht Steckbriefbereiche
- 7 Nutzungsstruktur im Teilraum innere Stadt
- 8 Nutzungsstruktur im Teilraum Nord
- 9 Nutzungsstruktur im Teilraum Neckartal
- 10 Übersicht über das Gewerbeflächenpotenzial in Ludwigsburg, bestehend aus Flächenpotenzial im Bestand mit Angaben zu Aktivierbarkeit und Verfügbarkeit, Verdichtungspotenzialen und weiteren Potenzialen an Perspektivstandorten

Kap. 8.6 Konzept

- 11 Standorteignungen und Entwicklungsleitbild - Grundlage für Konzeptkarte
- 12 Entwicklungskonzeptkarte


















9.6 Verzeichnis der externen Gesprächspartner (Auswahl)

- Colliers GmbH
- CTA GmbH
- Deutsche Vortex GmbH & Co. KG
- Goetze KG Armaturen
- HB real estate & consulting GmbH
- INBRIGHT Development GmbH
- IHK Ludwigsburg
- KRAFT GmbH
- Kreissparkasse Ludwigsburg
- Lapp Immobilien GmbH
- Roche Diagnostics Automation Solutions GmbH
- Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
- Wirtschaftsförderung Region Stuttgart

9.7 Ergänzungen zur Methodik

9.7.1 Flächennutzungskategorien

Die gewerblichen Flächennutzungskategorien im Einzelnen, mit Erläuterungen zu den Abweichungen von der Wirtschaftszweigstatistik WZ2008.

-  **Verarbeitendes Gewerbe**
 - *Nutzungen, die Erzeugnisse be- oder verarbeiten, herstellen, veredeln, montieren oder reparieren, sowohl Handwerk als auch Großindustrie.*
-  **Bau-Dienstleistung**
-  **Baugewerbe/Bauhof**
-  **Bauhandwerk**
 - *Innerhalb der WZ-Kategorie für das Baugewerbe (WZ 41-43) wird hinsichtlich der Art der Flächen, die genutzt werden, unterschieden: Bau-Handwerk = kleinere Betriebe mit Hof / Lagerplatz / Werkstatt, häufig Handwerksbetriebe. Baugewerbe/Bauhof umfasst dagegen größere Unternehmen mit Flächen für Fuhrparks etc., Bau-Dienstleister sind beispielsweise Architektur- oder Ingenieurbüros*
-  **Versorgung**
-  **Entsorgung**
 - *Öffentl. und private Nutzer, Entsorgung einschl. Aufbereitung von Bauschutt, Steinen und Erden*
-  **Logistik/Lagerei/Verkehr**
-  **Großhandel**
-  **Kfz-Handel**
-  **Kfz-Service**
 - *Während Kfz- Service (Instandhaltung und Reparatur) in der Regel auf GE-Flächen angewiesen sind, ist dies bei Kfz-Handelsbetrieben häufig nicht der Fall.*
-  **Einzelhandel (nicht zentrenrelevant)**
 - *z.B. Bau- und Möbelmärkte, Fachhandel für Baumaschinen u.ä.)*
-  **Einzelhandel (zentrenrelevant)**
-  **Sonst. DL (Büro)**
 - *Bürotypische Dienstleistungen (in typischen Bürogebäuden*
-  **Sonstige DL (gewerblich)**
 - *Gewerbegebietstypische (private oder öffentliche) Dienstleistungen mit prägendem Flächenanteil für Logistik, Lagerung, Reparatur- oder Serviceleistungen.*
-  **Aus- und Weiterbildung**
-  **Gastronomie**
 - *inkl. Betriebskantinen*
-  **Beherbergung**

Einschränkungen der Detailschärfe durch die angewendete Erfassungsmethodik (vgl. Kapitel 5.1) treten insbesondere in den folgenden drei Sonderfällen auf:

- *„Unselbständige“*, der Geschäftstätigkeit der jeweiligen Grundstücksnutzer zuzurechnende Nutzungen wie Unternehmensverwaltungen, Firmenparkplätze, firmenbezogene Lager- und Logistikflächen, Betriebsleiter- oder Mitarbeiterwohnungen, werden der jeweiligen Hauptnutzung zugeordnet, soweit sie eine dienende Funktion für einen Betrieb im Gewerbegebiet haben. Nur in Fällen, in denen dies aufgrund der Größe der Nutzung sinnvoll erscheint, wird eine Teilung der Flurstücke vorgenommen.
- *Gemengelagen*, d.h. vielfach eingestreute Wohnnutzungen in Gewerbegebieten, wie sie gerade in Ludwigsburg häufig vorkommen, sind nur schwer einzuordnen: Zum einen unterscheidet die Systematik nicht zwischen zulässigen, betriebsbezogenen Wohnformen (Betriebsinhaber und -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) und planungsrechtlich unzulässigen „normalen Wohnnutzungen“. Zum anderen ist vor allem bei Wohngebäuden mit identifiziertem Firmensitz eine Feststellung der Hauptnutzung schwierig, weil eine Einschätzung des Verhältnisses zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung häufig kaum möglich ist.
- Weil die Größe von Flurstücken variiert, kann es in Einzelfällen zu einem uneinheitlichen *Detailgrad der Nutzungserfassung* kommen. Eine Flächennutzung, die auf einem großen Flurstück als nachrangige Nebennutzung nicht dargestellt würde, wird bei kleinteiligerer Struktur der Flurstücksgrenzen möglicherweise zur Hauptnutzung. Wo entsprechende Fälle auftreten, werden ggf. irreführende Kartensignaturen in Absprache mit dem Auftraggeber und nach Ortskenntnis korrigiert.

Die erfasste Flächennutzung ist in diesen Fällen mit Unsicherheiten behaftet, wodurch sich auch leichte Verschiebungen bei der Nutzungsstruktur der Flächenkulisse ergeben können, die jedoch keine inhaltlich relevanten Auswirkungen haben.

9.7.2 Bestimmung und Analyse des Flächenpotenzials

Analyseschritte: Das Verfahren zur Berechnung des *Gewerbeflächenpotenzials* besteht aus den folgenden Schritten:

- Ausschluss planungsbefangener, reservierter und ungeeigneter ungenutzter Flächen
- Prüfung der Aktivierbarkeit nach den Kriterien Eigentumsverhältnis/Eigentümerwille, Planungsrecht und Erschließung zur Erreichung der Baureife.

- Einschränkungen in der *Verfügbarkeit* der Potenzialflächen in zeitlicher Hinsicht und entsprechend Nachfragerprofil (Flächengröße, Nutzungseinschränkungen, Auflagen etc.).
- Flächen, die sich zum Zeitpunkt der Flächenerfassung in Bau befinden:

Zum rechnerischen Flächenpotenzial sind auch noch die in Bau befindlichen Flächen zu zählen, auf denen noch keine gewerbliche Nutzung stattfindet, denn hier ist ebenso wie auf anderen Potenzialflächen ein künftiges Beschäftigtenpotenzial zu realisieren. Allerdings sind diese Flächen dem Flächenmarkt, also den Flächennachfragern bereits entzogen, da die spätere Nutzung bereits vertraglich oder auf andere Weise festgeschrieben wurde. Ausgenommen das Projekt wird aus welchen Gründen auch immer fallen gelassen, sind diese Flächen also nicht mehr verfügbar.

Von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen sind die erfassten Grünflächen sowie ungenutzte Flächen, die entweder aufgrund ihrer Größe (unter 0,5 ha), ihres Zuschnitts, ihrer Topographie, Lage oder aufgrund von Planungsbefangenheit bzw. aufgrund einer Reservierung für eine *nicht-gewerbliche Nutzung* (beispielsweise für Ver- oder Entsorgungseinrichtungen der öffentlichen Hand, Verkehrsinfrastruktur oder Grün- und Ausgleichsflächen) künftig nicht als Flächenpotenzial in Frage kommen.

Nicht alle im Rahmen der Erfassung der Flächennutzung identifizierten ungenutzten Flächen sind als Potenzial für eine künftige Nutzung durch Gewerbebetriebe anzusehen

Eine **mittlere bzw. schwere Aktivierbarkeit** besteht für Flächen, bei denen mit höheren – aber noch verhältnismäßigen – Aufwendungen für die Erschließung und Flächenaufbereitung gerechnet werden muss und ggf. ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten ist. Größte Fläche mit dieser Einstufung ist die östliche Erweiterung des Standorts „Gewerbepark Oßweil“, welche aufgrund der Schwierigkeiten rund um Erschließung und ggf. notwendige Flächenneuordnung, sowie wegen des noch fehlenden Planungsrechts als „mittel bis schwer aktivierbar“ eingestuft ist. Entsprechend ist hier mit einer längeren Aktivierungsdauer zu rechnen, mithin um den Zeitraum, der zur Herstellung von Planungsrecht oder der Beseitigung der anderen oben genannten Erschwernisse notwendig wird.

Methodische Ergänzungen zur Bestimmung des Gewerbeflächenpotenzials:

- Bei der später folgenden **Bewertung der Eignung als Flächenpotenzial** werden Grünflächen dann nicht mehr betrachtet. Aus der Menge der übrigen ungenutzten Flächen (inkl. Landwirtschaft), werden ggf. weitere Flächen aussortiert, die entweder aufgrund ihres Zuschnitts oder aufgrund einer bereits

bestehenden Reservierung für eine *nicht-gewerbliche* Nutzung (z. B. der öffentlichen Hand) künftig nicht für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen werden.

- Die Bewertung der **Aktivierbarkeit von Potenzialflächen** betrachtet die Faktoren Planungsrecht, Erschließungsaufwand und Eigentumsverhältnisse, um die einzelnen Flächen entweder in „leicht aktivierbar“, „schwer aktivierbar“ oder „im Betrachtungszeitraum absehbar nicht aktivierbar“ einzustufen.
- **Aktivierbarkeit von Verdichtungspotenzialen:** Gering genutzte Flächen und Standorte mit einer insgesamt niedrigen Flächenausnutzung sind zwar theoretisch ein wichtiges Potenzial für eine Verdichtung der gewerblichen Nutzungen – insbesondere aufgrund der prioritären Innenentwicklung. Allerdings sind hier in den meisten Fällen erheblich höhere rechtliche und finanzielle Hürden zu überwinden als bei den Flächenpotenzialen auf ungenutzten Flächen.
- **Zeitliche Verfügbarkeit** und Verfügbarkeit für spezifische **Nachfrager-Profile**.

Im Einzelfall muss eine Potenzialfläche erst durch umfangreiche Erschließungsmaßnahmen, eine Beräumung der Fläche, Altlastensanierung oder die Neuschaffung bzw. Anpassung des entsprechenden Planungsrechts für gewerbliche Nutzungen aktiviert werden. Hinzu kommt die Frage nach dem Zugriff auf die Fläche: Hat der oder die Eigentümer Absichten oder konkrete Pläne für die weitere Entwicklung der Potenzialfläche oder wird sie aus spekulativen oder anderen Gründen zurückgehalten? Bestehen schwerwiegende Interessen- und Nutzungskonflikte, beispielsweise mit Bestandsnutzungen in der Nachbarschaft? Flächen in öffentlichem Eigentum sind in dieser Logik leichter aktivierbar, da die öffentliche Hand als Eigentümerin über die Fläche verfügt. Auch die Bodenpreise des Flächenpotentials oder eine mögliche Planungsbefangenheit werden in der Analyse – soweit bekannt – als mögliche Aktivierungshemmnisse betrachtet und bewertet. Folglich werden für Potenzialflächen die folgenden Kategorien der Aktivierbarkeit unterschieden:

Als **leicht aktivierbar** werden beispielsweise Flächen eingestuft, die sich in städtischem Eigentum befinden, bereits über eine adäquate Standorterschließung und Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen verfügen und für die keine oder leicht überwindbare Hemmnisse im Hinblick auf die Flächenaufbereitung bestehen. In Ludwigsburg trifft dies auf die große Mehrheit der Potenzialflächen zu.

Entsprechend sind Flächen vom Typ *Neubelegungsfläche*, wie sie insbesondere an den Standorten „Hintere Halden“ und „Waldäcker“ erschlossen werden und bei denen eine gewerbliche Nutzung sozusagen „auf der grünen Wiese“ entsteht, in der Regel leicht aktivierbar: Innerhalb von Bestandsgewerbegebieten ist bereits Planungsrecht gegeben, ihre Erschließung nach aktuellen Standards mit geringem Aufwand möglich und Eigentümerverhältnisse in der Regel geklärt.

Verfügbarkeit

Ob es zu einer Transaktion am Flächenmarkt kommt, ist von einer Vielzahl von Einzelfaktoren abhängig, einige grundlegende Bedingungen *für die Mehrzahl der gewerblichen Nachfrager* werden hier – soweit diese Informationen vorliegen – miterfasst. Die Verfügbarkeit des Flächenpotenzials²⁰ ist demnach limitiert durch:

- **Zeitliche Einschränkungen:** Flächen, die zum Bedarfszeitpunkt noch nicht verfügbar sind, z. B. aufgrund der Dauer von Planungsverfahren. Hier werden solche Flächen erfasst, deren Bereitstellung aufgrund besonderer Umstände absehbar besonders lange (i.d.R. über 2 Jahre) dauern soll.
- **Nutzungsprofileinschränkung:** Flächen, die nicht für alle Nutzungen geeignet sind, welche die Fläche nachfragen. So sind beispielsweise Potenzialflächen in Streulage i.d.R. aufgrund des Störungsrisikos nur eingeschränkt für gewerbliche Nutzungen verfügbar, auch bestimmte Nutzungsprofilvorgaben durch Flächeneigentümer oder bauliche/technische Voraussetzungen können die Verfügbarkeit für bestimmte Nachfrager einschränken.
- **(Kauf- / Miet- / sonstige) vertragliche Bindung:** In vielen Fällen steht der endgültige Nutzer einer Fläche schon länger vor Beginn der Flächennutzung fest, sei es durch einen Kauf- oder Mietvertrag mit dem Flächeneigentümer oder andere Vereinbarungen. Rechnerisch ist die Fläche jedoch noch so lange dem Flächenpotenzial zuzurechnen, wie der Flächenbedarf des künftigen Nutzers noch nicht durch Aufnahme der Nutzung „gedeckt“ ist. Die Fläche ist für andere Flächennachfrager nicht am Markt verfügbar, es sei denn die Flächenbindung wird – beispielsweise durch Vertragsauflösung – wieder aufgehoben.

²⁰ Grundsätzlich gelten die gleichen Bedingungen auch für das erfasste Verdichtungspotenzial. Angaben zur Verfügbarkeit von durch Verdichtung gewonnenen Potenzialen für gewerbliche Nutzungen können jedoch erst nach Konkretisierung der Abgrenzung und Aktivierbarkeit eines solchen Potenzials gemacht werden.