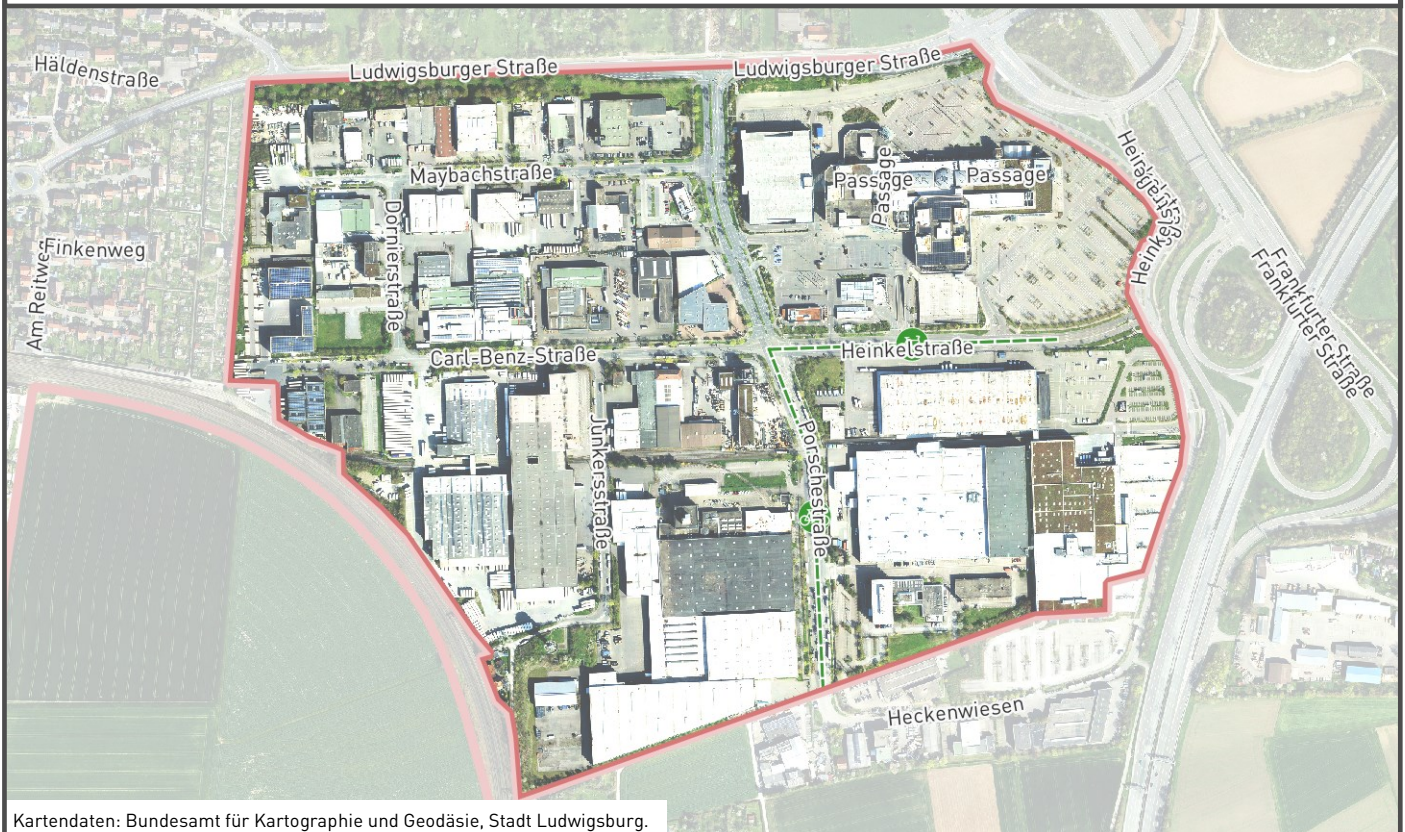


Steckbrief 1 Ludwigsburg Nord



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

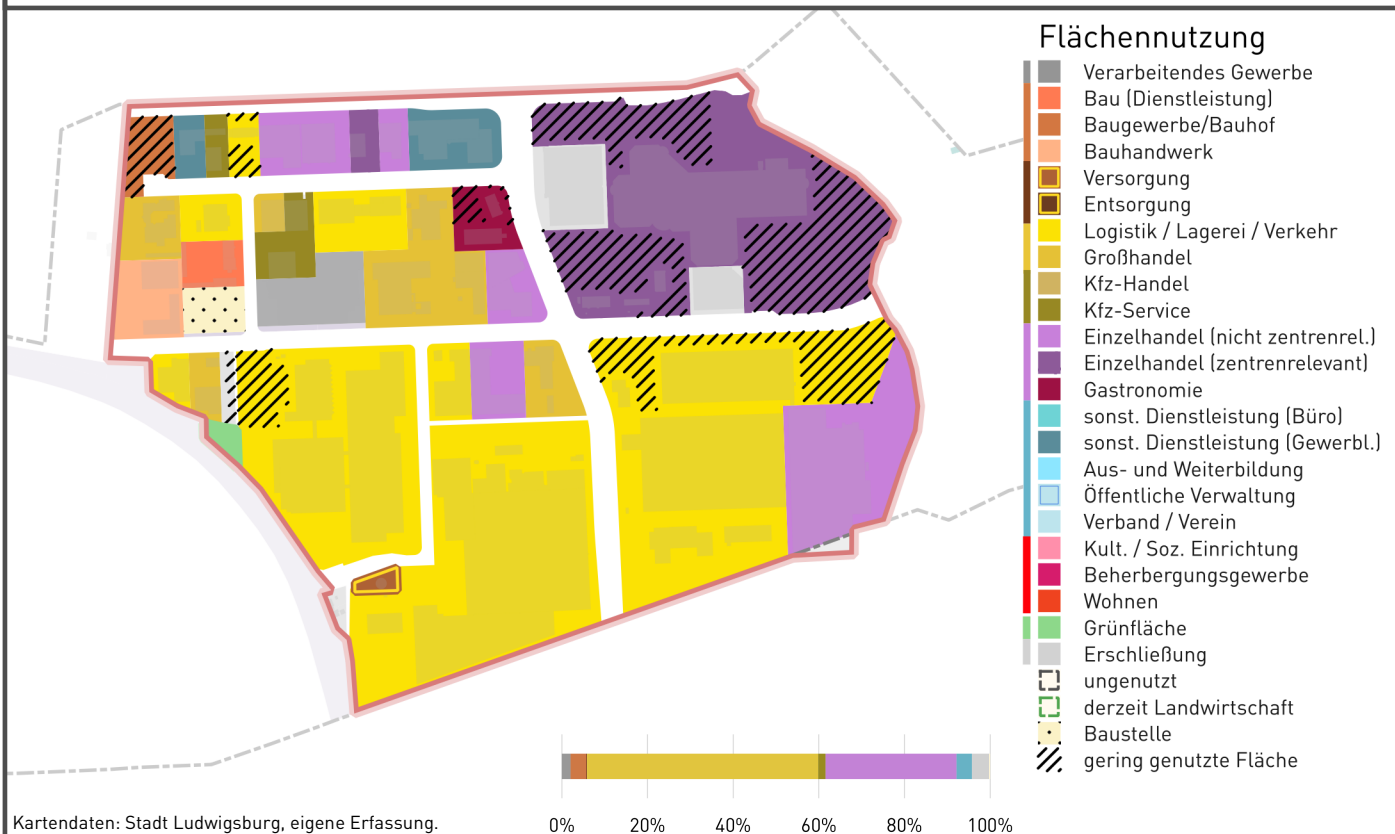
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Ludwigsburger Str. (N), Henkelwiesen (O), Heckenwiesen (S), Bahntrasse (SW) und Kleingartenanlage (W)	Baustruktur:	überwiegend flache Gewerbebauten klassische Handels- und Industriehallen
Flächengröße:	52,3 ha netto	Bodenrichtwert:	230 / 500 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	klassisches Gewerbegebiet mit hoher Logistikkaffinität großflächiger Einzelhandelsstandort	Eigentümer:	überwiegend privat 2,9 % (1,5 ha) im öffentlichen Eigentum

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche; im Osten Sonderbauflächen (Einzelhandel: Einkaufszentrum)	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als „Satellit Gewerbe und Einzelhandel“; Ziele: ansässige Großstandorte erhalten; neue Grünstrukturen etablieren
Verbindliche Bauleitplanung:	GE und GI beiderseits Porschestraße; GEE nördlich Maybachstraße (B-Plan 070/07+08+09); SO großflächiger Einzelhandel auf östlichen Teilflächen (B-Plan 070/02+06)	Sonstige Planungen / Konzepte:	Einstufung als peripherer Standortbereich für Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an B27 und A81 Gleisanschluss in Junkerstraße, Porschestraße und im Südwesten	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof, westliche Umlandgemeinden (Buslinien 424, 536 und 551) Radwege im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 5,6 km  Autobahnanschluss (A81) 1,0 km  Bahnhof Ludwigsburg 5,5 km	Medien:	Fernwärme weder vorhanden noch geplant (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 85 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

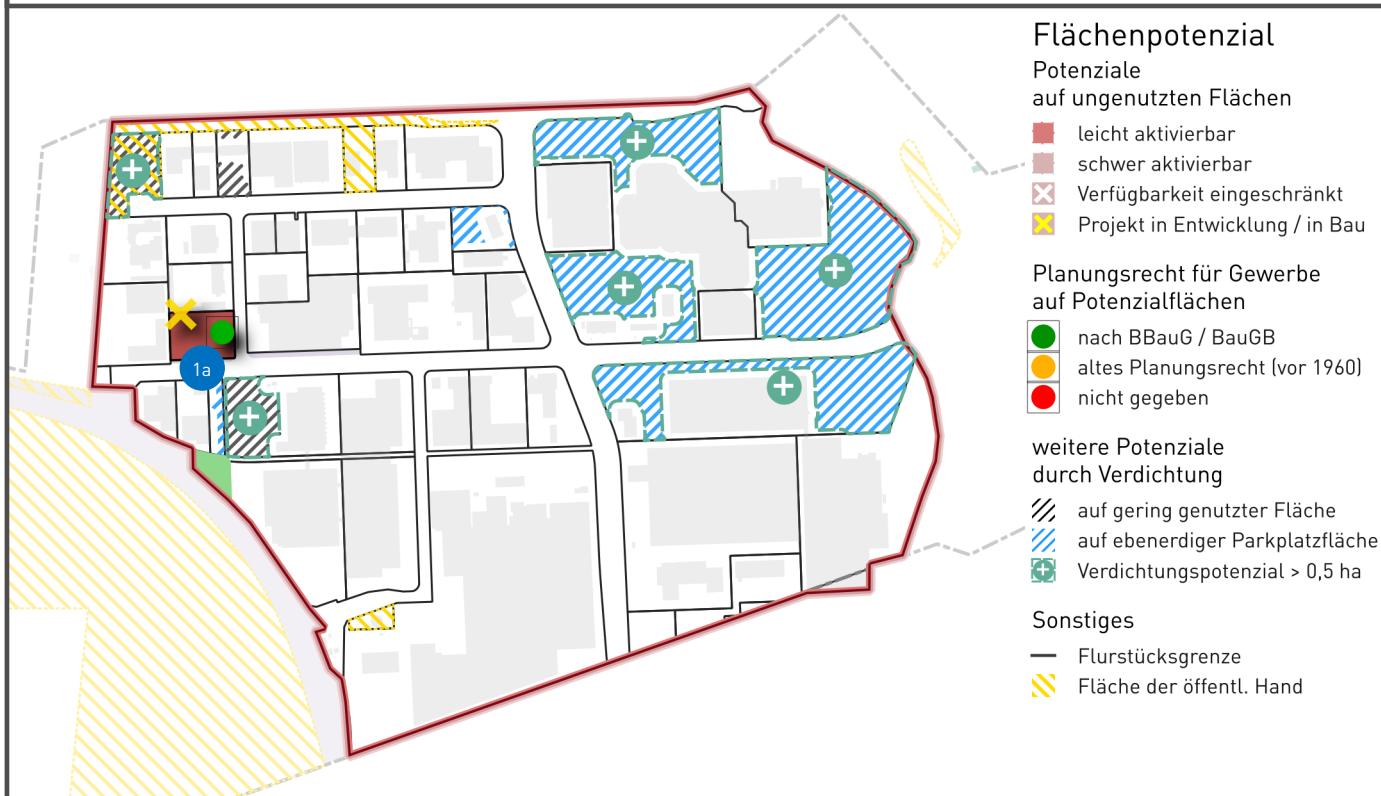
Nutzungsstruktur:	Logistik / Lagerei, Einzelhandel, Verarbeitendes Gewerbe
Ausgewählte Unternehmen:	Breuningerland, Diamant Tesch, DPD, IKEA, OTLG Volkswagen, Porsche, Quickly Transporte, ROLLER, Tüv Süd, Winkler Fahrzeugteile
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 0,14 ha gering genutzt: 8,73 ha, davon 7,42 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	hoher Anteil versiegelter Flächen, sehr starke Wärmebelastung am Tag; hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 10; keine Flächen mit Handlungsbedarf
Grünstrukturen:	geringer Grünanteil, hoher Versiegelungsgrad

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	Stadtrandlage, gute Erreichbarkeit mit dem MIV / Autobahnanbindung, Eignung für logistikaffine Gewerbe, geringe Störsensibilität, Planungsrecht für emittierendes Gewerbe vorhanden, großes Verdichtungspotenzial
Einschränkende Faktoren:	geringe Aktivierbarkeit des Verdichtungspotenzials (vorwiegend Parkplätze), hoher Anteil Logistik, geringe Aufenthaltsqualität öffentlicher Raum, geringer Grünanteil im öffentlichen Raum, starker Parkdruck auf dem öffentlichen Straßenraum
Weitere Besonderheiten:	hoher Anteil von großflächigen Parkplätzen









Kartendaten: Stadt Ludwigsburg, eigene Erfassung.

Potenzialflächen

Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
1a)	Carl-Benz- / Dornierstraße	0,5 ha	ungenutzt	leicht	in Entwicklung	privat

Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Verkehrsaffiner Gewerbestandort mit Sonderprofil
Leitbild:	Sicherung
Eignung:	Handel, Logistik, Produktion
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Flächensicherung 	Betriebe vor Verdrängung schützen Eindringen schutzbedürftiger Nutzungen verhindern
Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen 	gezielt Eigentümer ansprechen, beraten, bei der Vermarktung unterstützen, ggf. stadteigene Flächenpotenziale aktivieren Konzepte erstellen (z. B. Parkhausbau)
Standortqualifizierung und -profilierung 	Standortnetzwerk initiieren flächenextensive Betriebe nicht ausschließen
Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum 	stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen durchführen (auch Aufenthaltsorte)
Infrastruktur 	neue Mobilitätsformen fördern (Mobilitätshub) Breitbandanschluss verbessern Anschluss Fernwärmenetz bzw. dezentrale Versorgungsoptionen prüfen
Umwelt- und Klimagerechtigkeit 	gebietsinterne Grünverbindungen schaffen stadtklimatische Anpassungsmaßnahmen durchführen

Gebietsbezogene Ansätze**Sicherung als Einzelhandels- und logistikaffiner Gewerbestandort in Stadtrandlage**

- Nutzungsintensivierung durch Aktivierung der gewerblichen Verdichtungspotenziale auf großflächigen Parkplatzflächen (nicht im Einzelhandel). Entwicklung von Ideen und Ansätzen für die Erprobung von Modellen zur Aktivierung von Parkplatzflächen.
- Sicherung einer immissionsmäßig uneingeschränkten Gewerbegebietsentwicklung (GE und GI). Verhinderung schutzbedürftiger Nutzungen (v. a. Wohnen)



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.






Allgemeine Angaben

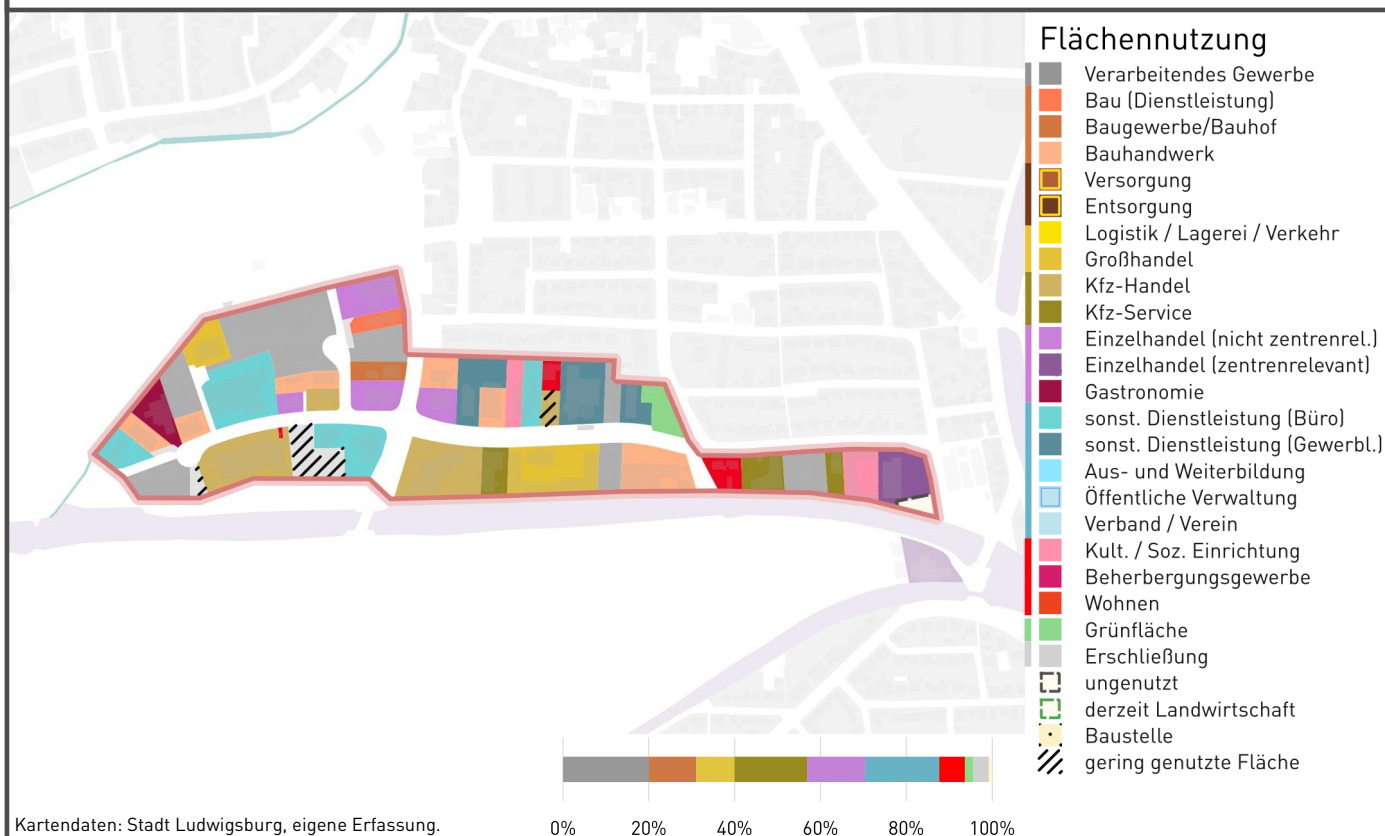
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Markgröninger Str. / Vaihinger Str. (N), Calwer Str. (O), Bahntrassen (S) und Grünflächen (W)	Baustruktur:	heterogene Bebauung mit Gewerbehallen und niedriggeschossigen Gebäuden vereinzelte Wohngebäude
Flächengröße:	11,2 ha netto	Bodenrichtwert:	230 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	heterogen strukturiertes, an Wohngebiete angrenzendes Gewerbegebiet in Stadtrandlage	Eigentümer:	überwiegend privat 9,9 % (1,1 ha) im öffentlichen Eigentum (Spielplatz, Parkflächen etc.)

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche; ein Grundstück als Fläche für Gemeinbedarf	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als klassisches kleinteiliges Gewerbe; Entwicklungsziele: Maßnahmen zur Klimaanpassung und Energieeffizienz, Aufenthaltsorte schaffen, Arbeitsumfeld qualifizieren
Verbindliche Bauleitplanung:	überwiegend GE ; auf Teilflächen GEE (B-Pläne 079/02+04+05+07+08)	Sonstige Planungen / Konzepte:	-

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	B27 im Nordosten, Anbindung an A81 kein Gleisanschluss	ÖPNV / Radverkehr:  	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof, westliche Umlandgemeinden (Buslinien 425, 426, 532 und N41) Radwege im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 3,2 km  Autobahnanschluss (A81) 2,7 km  Bahnhof Ludwigsburg 2,7 km	Medien:	Fernwärme weder vorhanden noch geplant (Stand 2023) Breitband-Abdeckung = 98 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

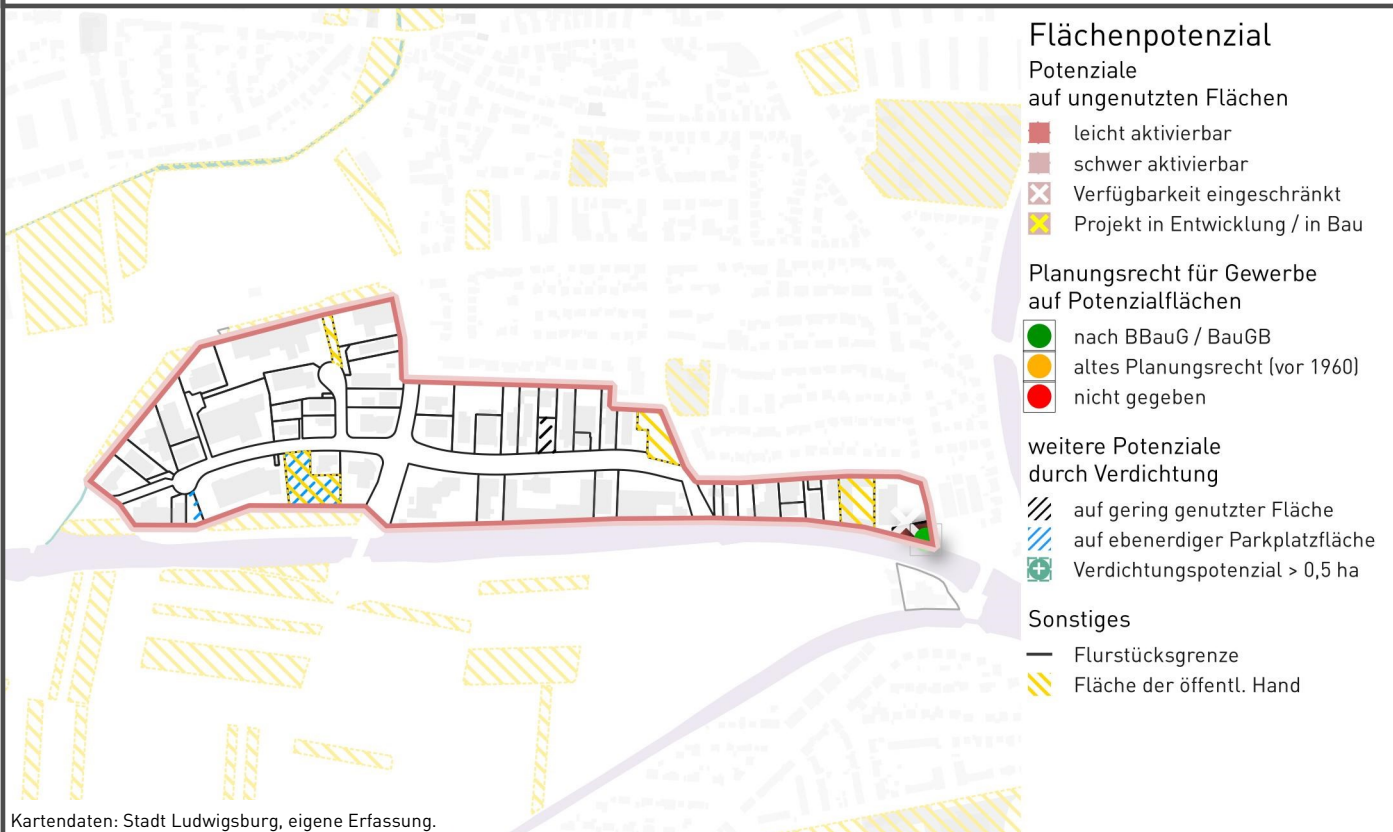
Nutzungsstruktur:	Verarbeitendes Gewerbe, Kfz-Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel, Bauhandwerk, vereinzelt Wohnen
Ausgewählte Unternehmen:	BEM Umweltservice, Cube Store, etna, Hahn Automobile, Inducare, PhotoFabrics, SCHOCK, Weinmüller Formen- und Werkzeugbau, Zedler
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 0,09 ha gering genutzt: 0,35 ha, davon 0,29 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	starke Wärmebelastung am Tag; hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 8; keine Flächen mit Handlungsbedarf
Grünstrukturen:	planungsrechtlich gesicherter Grünstreifen entlang der Bahntrasse; Spielplatz am Nussackerweg; angrenzende Freiflächen im Westen sind Teil des Grünen Rings

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	gute Eignung für Handwerk und Kleingewerbe; auf südlichen Teilflächen auch Betriebe mit höherem Störpotenzial möglich
Einschränkende Faktoren:	angrenzende sensible Wohnnutzung im Norden und Nordosten sowie eingestreut im Gebiet und dadurch in Teilbereichen Einschränkung des gewerblichen Störpotentials
Weitere Besonderheiten:	angrenzendes Grün im Westen; eine untergenutzte Fläche (Parkplatz) im öffentlichen Eigentum






Kartendaten: Stadt Ludwigsburg, eigene Erfassung.

Potenzialflächen

Eine Potenzialfläche unter 0,2 ha

Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Klassischer Gewerbestandort
Leitbild:	Sicherung
Eignung:	Kleinteiliges Gewerbe
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Flächensicherung 	Betriebe vor Verdrängung schützen, (weiteres) Eindringen schutzbedürftiger Nutzungen verhindern
Standortqualifizierung und -profilierung 	verträgliches Miteinander Wohnen - Gewerbe sichern
Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum 	Versorgungs- und Sportangebote stärken

Gebietsbezogene Ansätze

Sicherung als kleinteiliger, wohnortnah gelegener Gewerbestandort

- Allgemeine Maßnahmen zur Aufwertung von Gewerbestandorten, kein prioritärer gebietsspezifischer Handlungsbedarf.



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.

Allgemeine Angaben

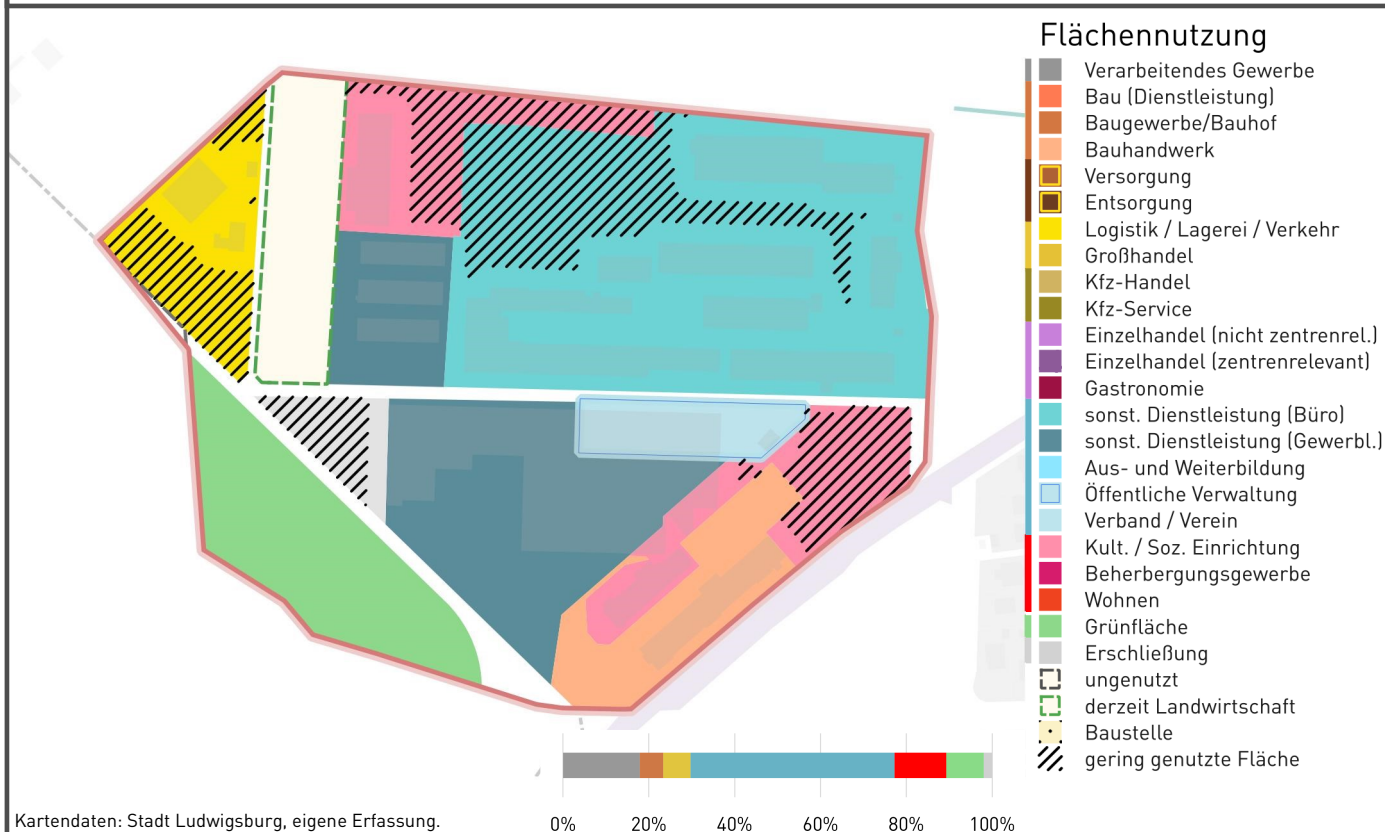
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Naturpark West (N), Strombergstraße (O), Bahntrasse (SO) und Osterholzacker (SW)	Baustruktur:	überwiegend flache Gewerbebauten einzelne höhere Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen
Flächengröße:	10,5 ha netto	Bodenrichtwert:	190 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	einfacher Gewerbepark (zweiteilig)	Eigentümer:	überwiegend privat 2,0 % (0,2 ha) im öffentlichen Eigentum

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche, Spitze im Westen als Fläche für Landwirtschaft, im Südwesten kleine Fläche für Forstwirtschaft	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als Transformationsgebiet Mischgewerbe; Ziele: neue Impuls setzen, bereits geplanter Haltepunkt der Stadtbahn im Osten
Verbindliche Bauleitplanung:	GE (B-Plan 3/36)	Sonstige Planungen / Konzepte:	-

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	Hauptverkehrsstraße L1140 im Süden, A81 im Westen, B27 im Osten kein Gleisanschluss	ÖPNV / Radverkehr:	keine Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz Radwege außerhalb des Gebiets
Entfernungen:	Zentrum (Marktplatz) 2,9 km Autobahnanschluss (A81) 2,6 km Bahnhof Ludwigsburg 2,6 km	Medien:	Fernwärme weder vorhanden noch geplant (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 100 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

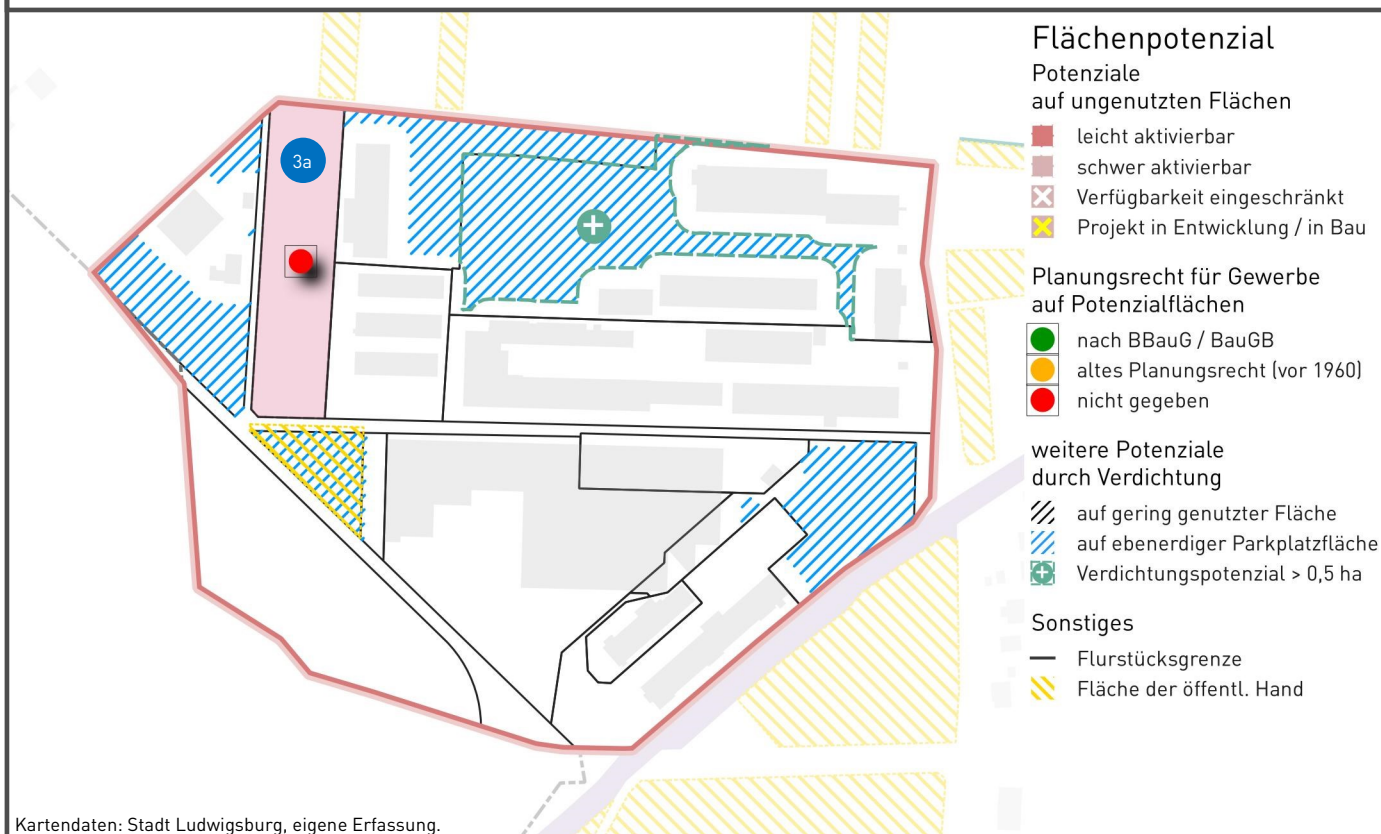
Nutzungsstruktur:	Dienstleistungen, Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr und Lagerei
Ausgewählte Unternehmen:	Bego-Gebäudereinigung, Günther Electronic, ME Group, Sirius Business Park, TW Audio
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 0,52 ha gering genutzt: 1,85 ha Flurstücke mit ausschließlicher Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	hoher Versiegelungsgrad im überwiegenden Teil des Gebietes
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 6; keine Flächen mit Handlungsbedarf
Grünstrukturen:	baumbestandene Freifläche im Südwesten; fast allseitig angrenzende freie Landschaft bzw. Gartengrundstücke

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	wenig störsensibles Umfeld; im südlichen Teil Gewerbehof mit aktivem Betreiber; Bahnanbindung geplant
Einschränkende Faktoren:	isolierte Lage; geringe städtebauliche Qualität; Leerstand / Unternutzung; hoher Anteil gebietsfremder Nutzungen; unzureichende Erschließung der nördlichen Teilflächen
Weitere Besonderheiten:	großes Verdichtungspotenzial durch hohen Anteil an untergenutzten Flächen; grüne Umgebung; räumliche Nähe zum Gewerbestandort im benachbarten Asperg



Potenzialflächen

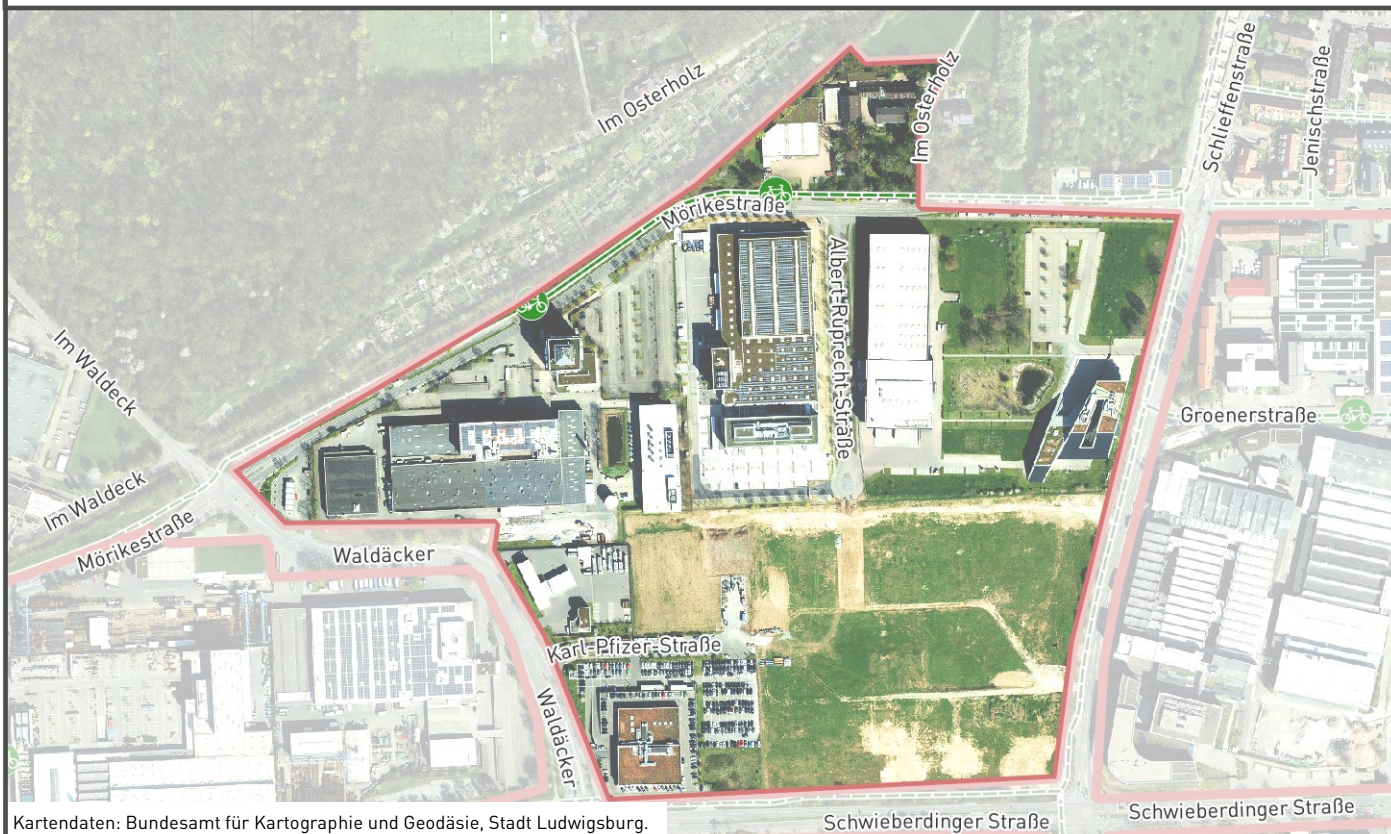
Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
3a)	Landwirtschaftliche Fläche	0,5 ha	landwirtschaftlich	schwer	kurzfristig	privat

Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Klassischer Gewerbebestandort
Leitbild:	Aufwertung
Eignung:	Kleinteiliges Gewerbe
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Flächensicherung	politisches Bekenntnis zur gewerblichen Nutzung verstärken
Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen	gezielt Eigentümer ansprechen, beraten, bei der Vermarktung unterstützen
Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse	planerische Konzepte erarbeiten (nördliche Teilfläche)
Liegenschaftspolitik	interkommunale Gewerbegebiete prüfen kleinteilige Mietflächen / Gewerbehof
Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum	Versorgungs- und Sportangebote stärken
Infrastruktur	ÖPNV-Anbindung (Bus und Bahn) Straßenausbau Anschluss Fernwärmenetz prüfen

Gebietsbezogene Ansätze

Weiterentwicklung und Qualifizierung des isoliert am Stadtrand gelegenen Gewerbebestandsorts
<ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Möglichkeiten zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets entlang der Ludwigsburger Straße mit dem Ziel der Überwindung der Entwicklungshemmnis der isolierten Lage. In diesem Fall Aktivierung der südwestlichen Grünfläche auf Ludwigsburger Stadtgebiet für gewerbliche Ansiedlungen. Nutzungsintensivierungen und Qualifizierung der vorhandenen Strukturen.



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

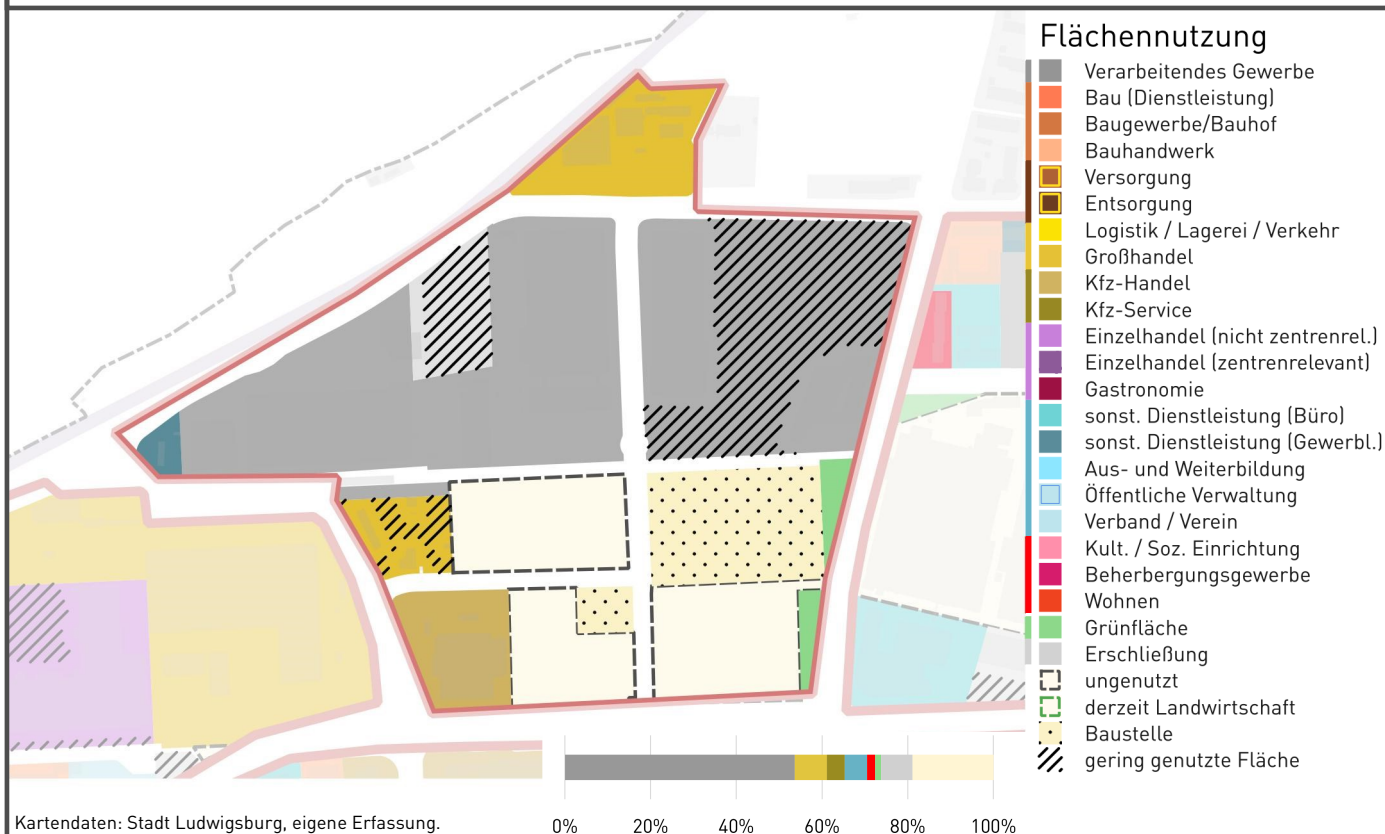
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Mörikestraße (N), Schleffenstraße (O), Schwieberdinger Str. (S) und Waldäcker (SW)	Baustruktur:	Bestand überwiegend mit höheren Hallen und einzelne höheren Bürogebäuden v.a. im Norden des Gebietes im Südosten großflächige Neuentwicklung.
Flächengröße:	25,1 ha netto	Bodenrichtwert:	230 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	klassisches Gewerbegebiet Teil des Gewerbeschwerpunkts im Westen der Stadt große Teile in der Neuentwicklung	Eigentümer:	überwiegend privat 17,9 % (4,5 ha) im öffentlichen Eigentum (Standort Energiezentrale Waldäcker III)

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche; im Südosten Grüner Ring (Parkanlage, Landschaftspark)	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als Gewerbebestandort Produktion und Kennzeichnung der Entwicklungsflächen im Süden; Ziele: ansässige Großstandorte erhalten; Potenzial für neue Big Player; neue Grünstrukturen etablieren
Verbindliche Bauleitplanung:	überwiegend GE (B-Pläne 022/12+15+18); entlang der Mörikestraße abschnittsweise GI (B-Plan 022/01); für eine Teilfläche überholtes Planungsrecht zum Bau einer Umgehungsstraße (Westtangente)	Sonstige Planungen / Konzepte:	Lage im Eignungsraum für Hochhäuser gem. Hochhauskonzept; Ergänzungsstandort für Einzelhandel gem. Einzelhandelskonzept

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an L1140; A81 im Westen; B27 im Osten Gleisanschluss in Mörikestraße	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof, Umlandgemeinden (Buslinien 420, 433, 508, 533 und 534) Radwege im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 3,2 km  Autobahnanschluss (A81) 1,8 km  Bahnhof Ludwigsburg 2,9 km	Medien:	Bau der Energiezentrale Waldäcker III (2025); Fernwärmeleitung: Verlängerung Groenerstraße-Waldäcker (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 82 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

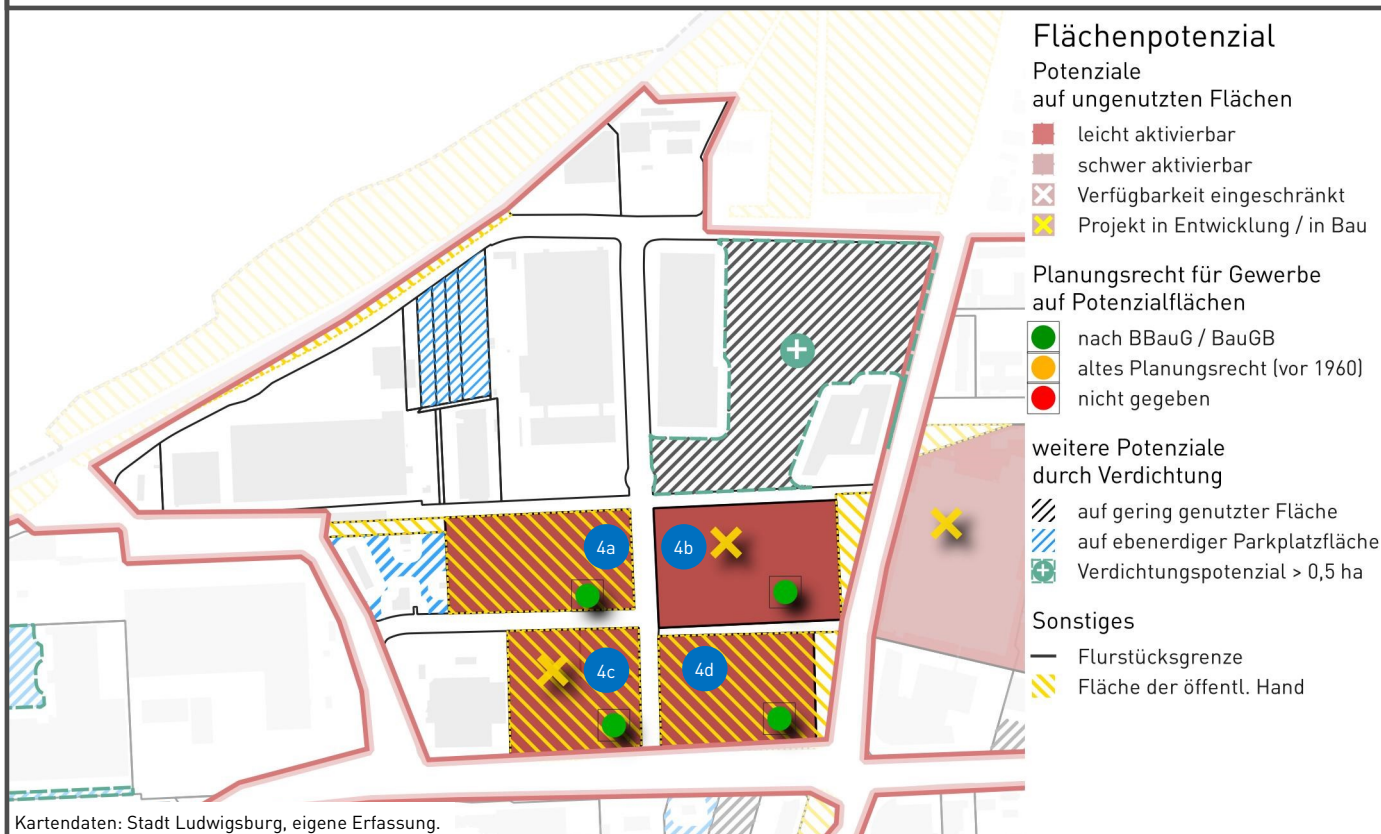
Nutzungsstruktur:	Verarbeitendes Gewerbe, Großhandel, Kfz-Handel, Dienstleistungen
Ausgewählte Unternehmen:	HAHN+KOLB, Hahn Automobile, Roche Diagnostics Automation Solutions
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 4,52 ha gering genutzt: 4,34 ha, davon 1,23 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	starke Wärmebelastung am Tag; bebauter Bereich mit hohem Grad nächtlicher Überwärmung; Funktion der Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 4; keine Flächen mit Handlungsbedarf
Grünstrukturen:	Schlieffenstraße ist Bestandteil des „Grünen Rings“ mit planungsrechtlich vorbereiteten straßenbegleitenden Grünflächen; Alleebaumbestand entlang der Schwieberdinger Straße (= zu rekonstruierende historische Allee)

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	integrierte Lage; gute Erreichbarkeit mit Umweltverbund; Flächen im Südosten als Nukleus für zukunftsfähige gewerbliche Entwicklung; Potenzialflächen zu großen Teilen im Eigentum der öffentlichen Hand; gute Aktivierbarkeit; Fühlungsnähe zu anderen Standorten auf der Gewerbeachse West
Einschränkende Faktoren:	-
Weitere Besonderheiten:	weitere Flächenpotenziale nach Schließung der Produktion von BorgWarner



Potenzialflächen

Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
4a)	Waldäcker III-Fläche NW	1,4 ha	ungenutzt	leicht	kurzfristig	öffentlich
4b)	Waldäcker III-Fläche NO	1,7 ha	ungenutzt	leicht	in Entwicklung	privat
4c)	Waldäcker III-Fläche SW	1,0 ha	ungenutzt	leicht	in Entwicklung	öffentlich
4d)	Waldäcker III-Fläche SO	1,4 ha	ungenutzt	leicht	kurzfristig	öffentlich

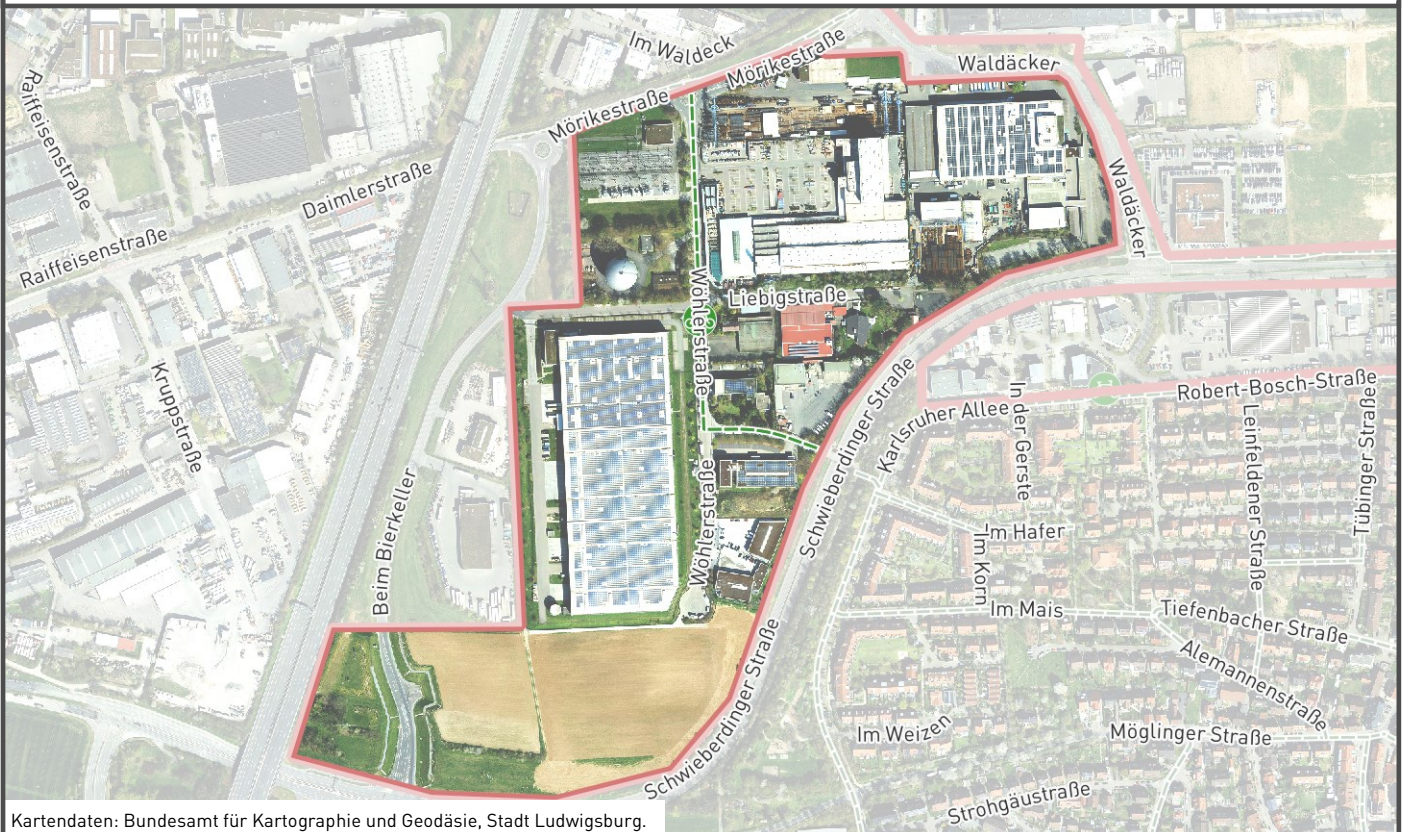
Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Neuer Gewerbestandort in Randlage
Leitbild:	Sicherung
Eignung:	Produktion
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen	gezielt Eigentümer ansprechen und beraten
Standortqualifizierung und -profilierung	Standortprofil Innovation und Gründer Standortnetzwerk initiieren
Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum	fortsetzend stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen durchführen (auch Aufenthaltsorte)
Infrastruktur	ÖPNV / Anbindung Stadtbahntrasse neue Mobilitätsformen fördern (Mobilitätshub)
Umwelt- und Klimagerechtigkeit	gebietsinterne Grünverbindungen schaffen

Gebietsbezogene Ansätze

Entwicklung als zukunftsweisender Gewerbestandort mit gesamtstädtischer Strahlkraft und Vorbildwirkung

- Sicherung hoher Qualitätsstandards für die Neubebauung mit dem Ziel einer positiven Stadtbildprägung vor allem entlang der Schwieberdinger Straße.
- Nachhaltige Betriebskonzepte zur Versiegelungsbegrenzung durch Begrünung, Nutzung regenerativer Energien.
- Förderung nachhaltiger Verkehrserschließung durch Stadtbahnstrecke mit Haltepunkt sowie angegliedertem Mobilitätshub.
- Ansiedlungsunterstützung von Unternehmen mit innovativen Geschäftsmodellen sowie Netzwerk- und Clusterentwicklungen.



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

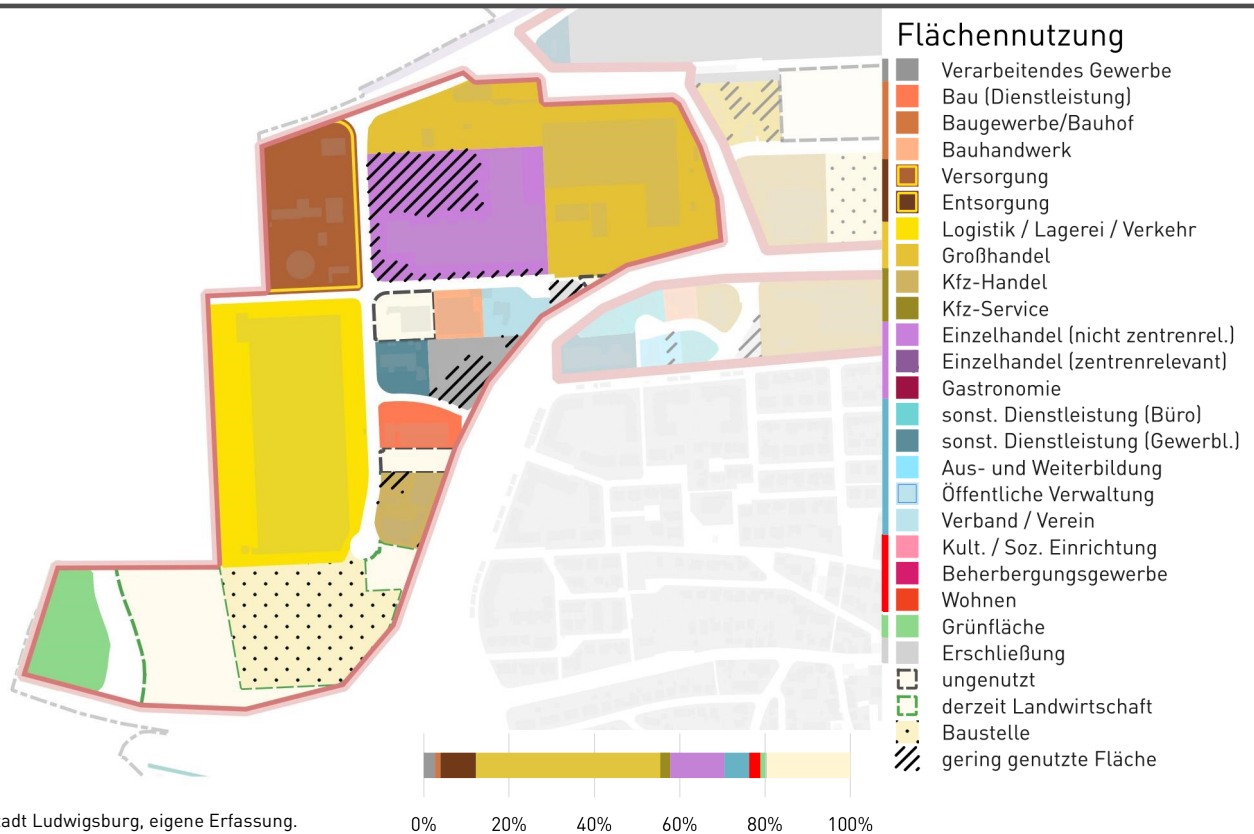
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Mörikestraße (N), Waldäcker (O), L1140 (S) und Westrandstraße / A81 (W)	Baustruktur:	überwiegend flache Gewerbebauten einzelne Bürogebäude mit bis zu 3 Geschossen an Wöhlstraße
Flächengröße:	26,1 ha netto	Bodenrichtwert:	230 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	neuer Gewerbebestandort mit guter Autobahnanbindung in Stadtrandlage Teil des Gewerbeschwerpunkts im Westen der Stadt	Eigentümer:	überwiegend privat 14,4 % (3,8 ha) im öffentlichen Eigentum

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche; im Südwesten Grünflächen; im Nordwesten Ver- und Entsorgungsfläche	Inhalt Räuml. Perspektive (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als Gewerbebestandort Produktion und Kennzeichnung der Potenzialflächen im Süden; Ziele: Gewerbebestandort sichern / weiterentwickeln, ansässige Großstandorte erhalten
Verbindliche Bauleitplanung:	GE im Westen, Norden und Süden; GEE im Osten entlang der Schwieberdinger Straße (B-Pläne 022/01+06, 022/11+16+17)	Sonstige Planungen / Konzepte:	Lage im Eignungsgebiet für Hochhäuser gem. Hochhauskonzept

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an L1140 und A81, B27 im Osten Gleisanschluss in Mörikestraße	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof, Umlandgemeinden (Buslinien 508, 533 und 534; 433 mit Fußweg) Radweg im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 3,9 km  Autobahnanschluss (A81) 0,8 km  Bahnhof Ludwigsburg 3,6 km	Medien:	Fernwärme weder vorhanden noch geplant (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 82 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

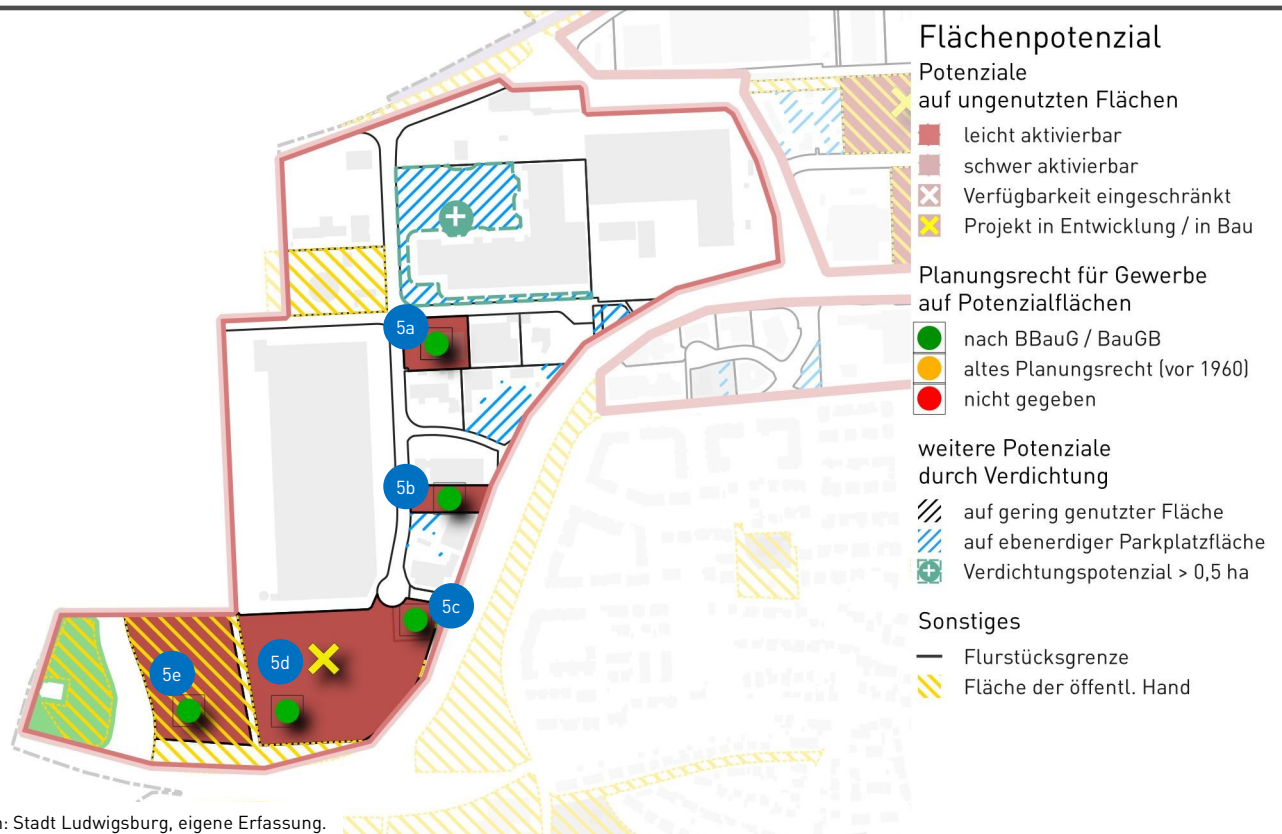
Nutzungsstruktur:	Verkehr und Lagerei, Landwirtschaft, großflächiger Einzelhandel, Ver- und Entsorgung, Dienstleistungen
Ausgewählte Unternehmen:	HORNBACH, Invenio, LAPP Kabel, LOTTER, Schmerling
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 6,35 ha gering genutzt: 1,67 ha Flurstücke mit ausschließlicher Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	starke Wärmebelastung am Tag; Bebauter Bereich mit hohem Grad nächtlicher Überwärmung; Funktion der Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 6; keine Flächen mit Handlungsbedarf
Grünstrukturen:	planungsrechtlich gesicherte Grünfläche im Südwesten; Grünzug und Alleebaumbestand entlang der Schwieberdinger Straße (= zu rekonstruierende historische Allee)

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	wenig störsensibles Umfeld; gute Anbindung an das Autobahnnetz; Entwicklungsflächen im öffentlichen Eigentum; Eignung auch für logistikaffine Gewerbe; Fühlungsnähe zu anderen Standorten auf der Gewerbeachse West
Einschränkende Faktoren:	Östlich angrenzend sensible Wohnnutzung (jenseits der Schwieberdinger Straße) und dadurch in Teilbereichen Einschränkung des gewerblichen Störpotentials.
Weitere Besonderheiten:	Nähe zum Gewerbeschwerpunkt im angrenzenden Möglingen; zwei Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) mit Gefährdungspotenzial für schutzwürdige Nutzungen im unmittelbaren Umfeld



Potenzialflächen

Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
5a)	Liebigstraße 8	0,4 ha	ungenutzt	leicht	kurzfristig	privat
5b)	u. Wöhlerstraße 18	0,3 ha	ungenutzt	leicht	kurzfristig	privat
5c)	Landwirtschaftliche Fläche NO	0,2 ha	landwirtschaftlich	leicht	kurzfristig	privat
5d)	Landwirtschaftliche Fläche O	2,4 ha	landwirtschaftlich	leicht	in Entwicklung	privat
5e)	Landwirtschaftliche Fläche W	1,5 ha	landwirtschaftlich	leicht	kurzfristig	öffentlich

Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Neuer Gewerbestandort in Randlage
Leitbild:	Sicherung
Eignung:	Produktion, Logistik
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen	gezielt Eigentümer ansprechen, beraten, bei der Vermarktung unterstützen
Standortqualifizierung und -profilierung	Standortnetzwerk initiieren
Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum	fortsetzend stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen durchführen (auch Aufenthaltsorte) Versorgungs- und Sportangebote stärken
Umwelt- und Klimagerechtigkeit	gebietsinterne Grünverbindungen schaffen

Gebietsbezogene Ansätze

Stärkung der Potenziale als logistikaffiner Gewerbestandort in Stadtrandlage und mit Autobahnnähe
<ul style="list-style-type: none"> Schaffung eines attraktiven Stadteingangs durch Sicherung einer qualitätvolle Neubebauung der Potenzialflächen im Südwesten. Mobilisierung weiterer Flächenreserven durch gezielte Eigentümer-Ansprache.



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

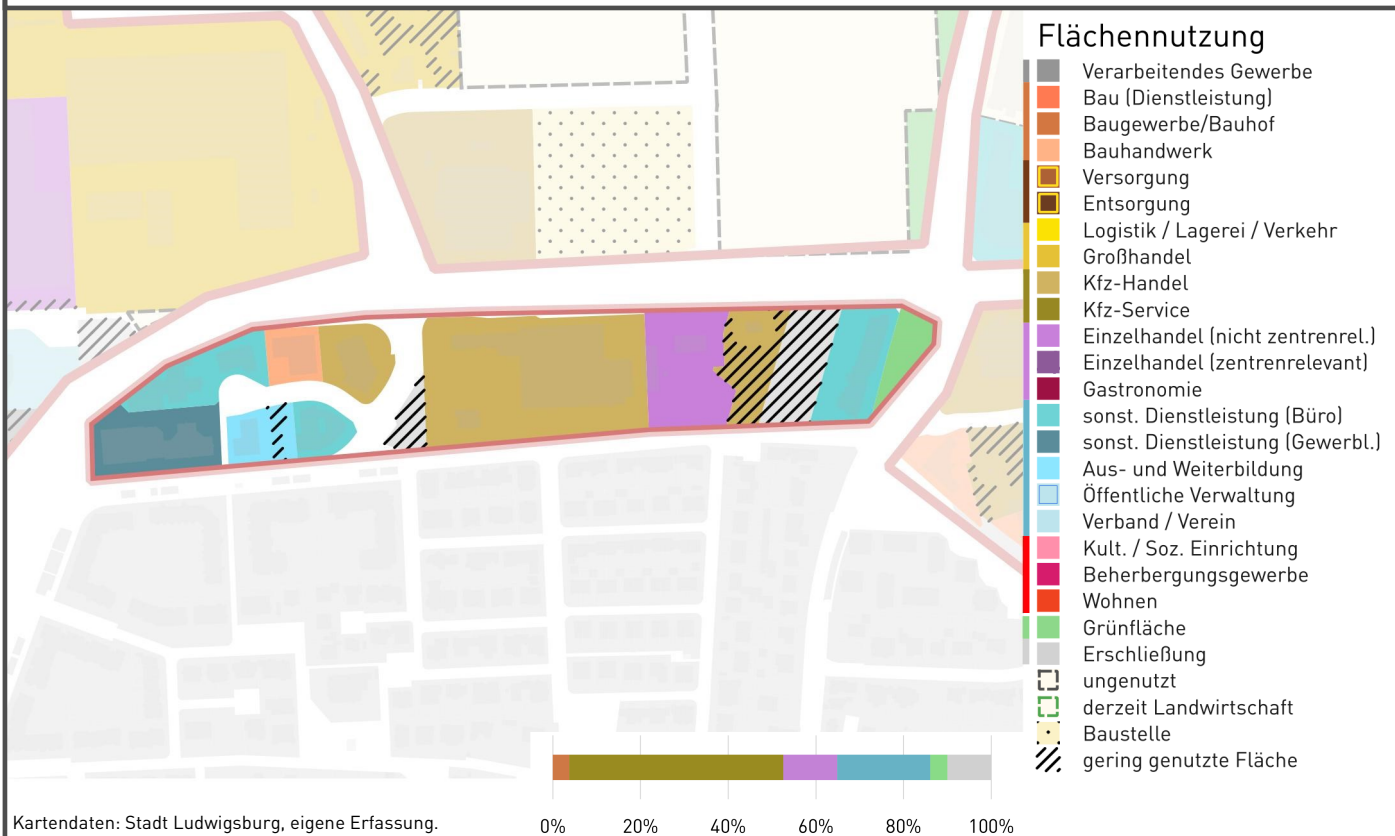
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen L1140 / Schwieberdinger Str. (N+W), Eglosheimer Str. (O) und Karlsruher Allee / Robert-Bosch-Straße (S)	Baustruktur:	Bebauung mit flachen Gewerbehallen und Bürogebäuden mit bis zu 3 Geschossen
Flächengröße:	4,1 ha netto	Bodenrichtwert:	230 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	wohnnahes Gewerbegebiet in Stadtrandlage mit hohem Dienstleistungsanteil Teil des Gewerbeschwerpunkts im Westen der Stadt	Eigentümer:	überwiegend privat 5,9 % (0,2 ha) im öffentlichen Eigentum

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche; im Osten kleine Teilfläche als Grünfläche	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als Gewerbebestandort Produktion; Ziele: Gewerbebestände sichern und zukunfts-fähig weiterentwickeln
Verbindliche Bauleitplanung:	GE entlang der Schwieberdinger Straße GEE auf Teilflächen entlang der Karlsruher Allee (B-Pläne 060/01 und 022/01)	Sonstige Planungen / Konzepte:	-

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an L1140; A81 im Westen; B27 im Osten kein Gleisanschluss	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof (Buslinien 422, 535 und N53; 420 mit Fußweg) Radwege am Gebietsrand
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 3,8 km  Autobahnanschluss (A81) 1,2 km  Bahnhof Ludwigsburg 3,2 km	Medien:	Fernwärme weder vorhanden noch geplant (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 82 % (Stand 12.2023)

**Aktuelle Flächennutzung**

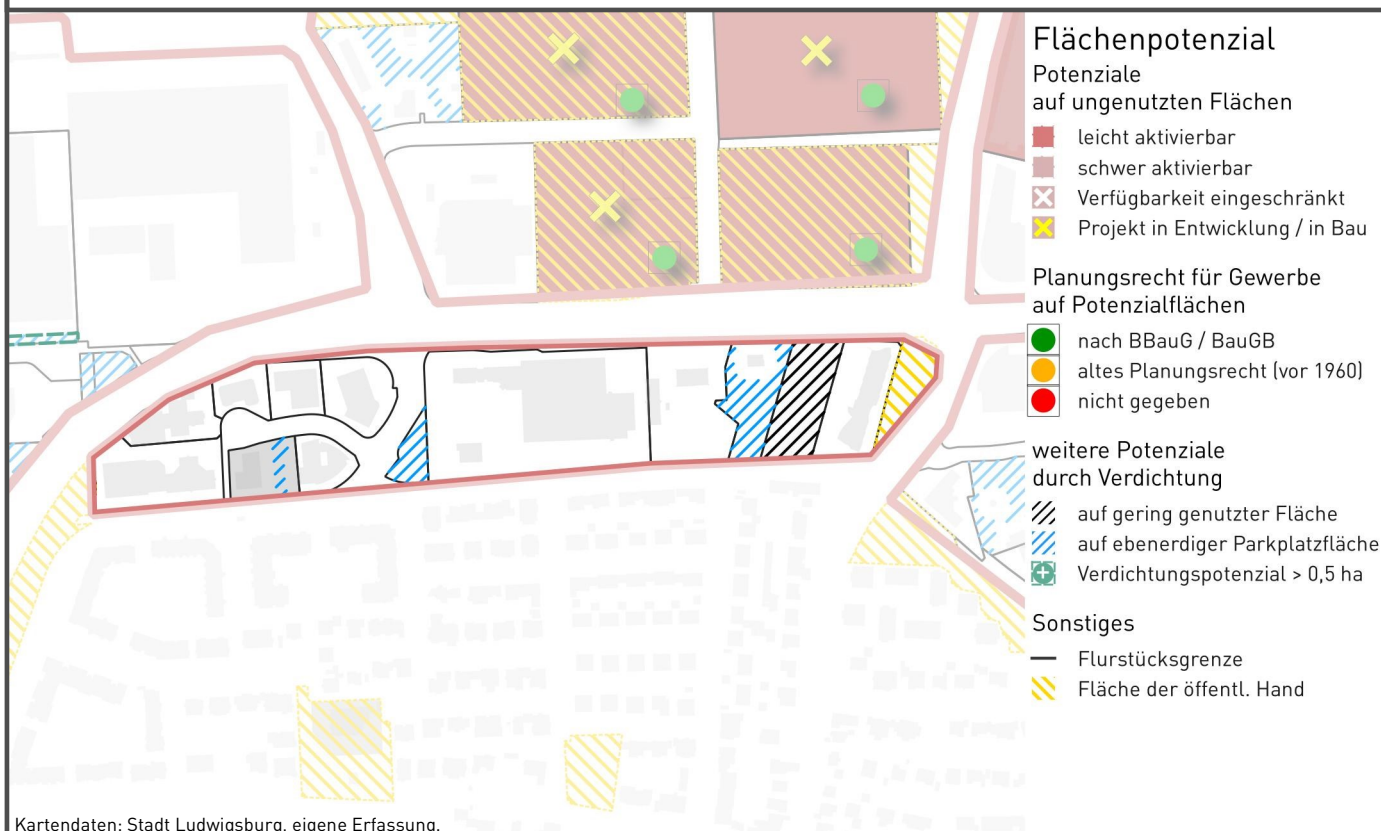
Nutzungsstruktur:	Kfz-Handel, Dienstleistungen
Ausgewählte Unternehmen:	Aichelin Service, Kirnbauer Bau- und Möbelschreinerei, Mercedes-Benz AHG Hoffmann, Noz Elektrotechnik, Reiff Reifentechnik
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 0 ha gering genutzt: 0,65 ha, davon 0,34 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	sehr starke Wärmebelastung am Tag; hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	kein Altlastenverdacht bekannt, aber Tankstellenstandort vorhanden
Grünstrukturen:	Eglosheimer Straße mit Alleebaumbestand und planungsrechtlich gesicherter westlich angrenzender Grünfläche ist Teil des Grünen Rings; Alleebaumbestand entlang der Karlsruher Allee, Robert-Bosch-Straße, und Schwieberdinger Straße (= zu rekonstruierende historische Allee)

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse



Besondere Standortqualitäten:	gute Erreichbarkeit mit dem MIV; Fühlungsnähe zu anderen Standorten auf der Gewerbeachse West
Einschränkende Faktoren:	angrenzende sensible Wohnnutzung im Süden, dadurch in Teilbereichen Einschränkung des gewerblichen Störpotentials; schwierige innere Erschließung
Weitere Besonderheiten:	Überholtes Bauplanungsrecht von 1969 im Osten (Bau einer Umgehungsstraße—Westtangente—mit angrenzendem Verkehrsgrün)



Potenzialflächen

Keine Potenziale auf ungenutzten Flächen

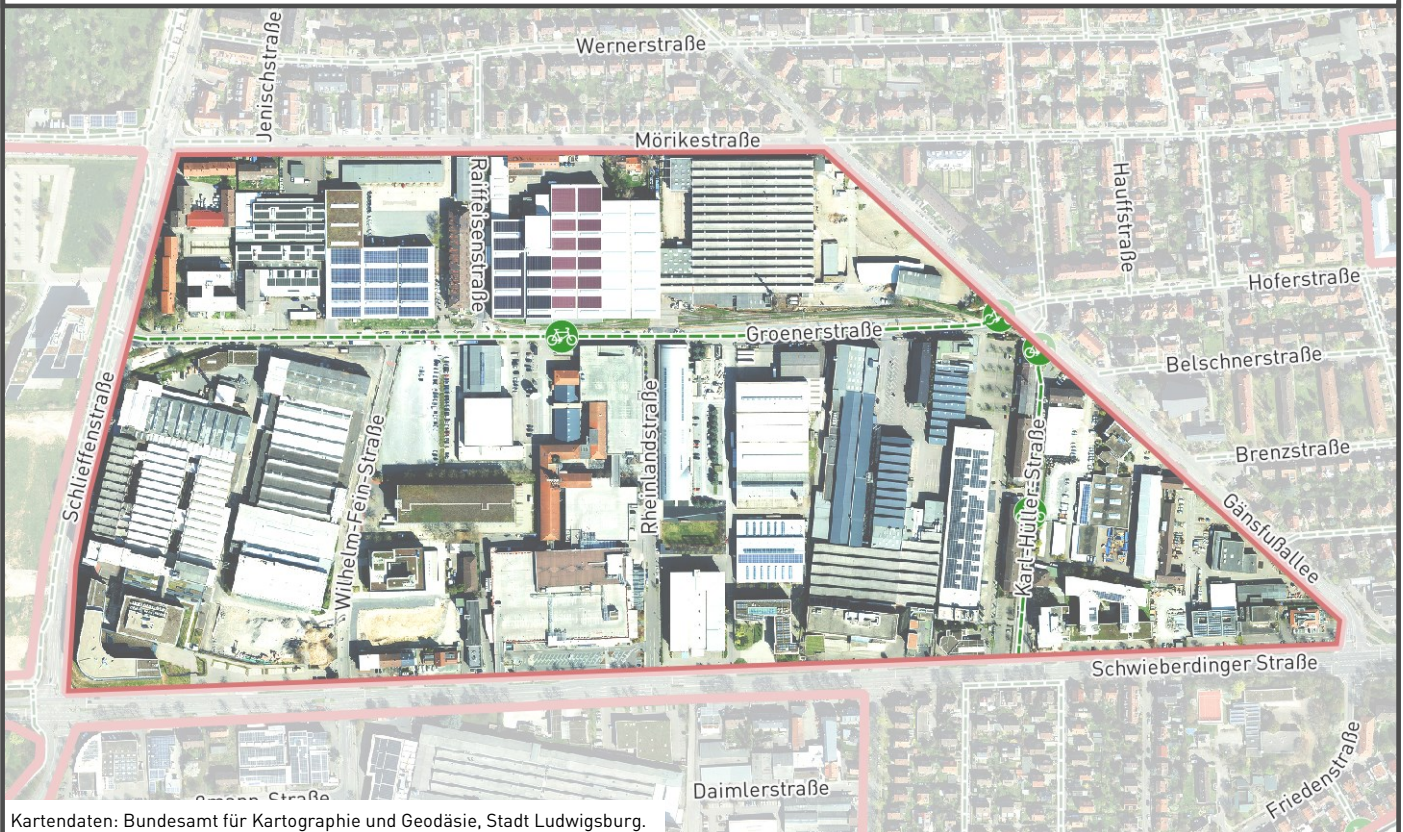
Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Klassischer Gewerbestandort
Leitbild:	Sicherung
Eignung:	Kleinteiliges Gewerbe
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Flächensicherung 	Betriebe vor Verdrängung schützen
Standortqualifizierung und -profilierung 	Standortnetzwerk initiieren Mehrgeschossigkeit forcieren (Planungsrecht, Anreize)

Gebietsbezogene Ansätze

Erhalt als Teil der Gewerbeachse West

- gestalterische Vorgaben für Neubebauungen entlang der Schwieberdinger Straße (Stadteingang).



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

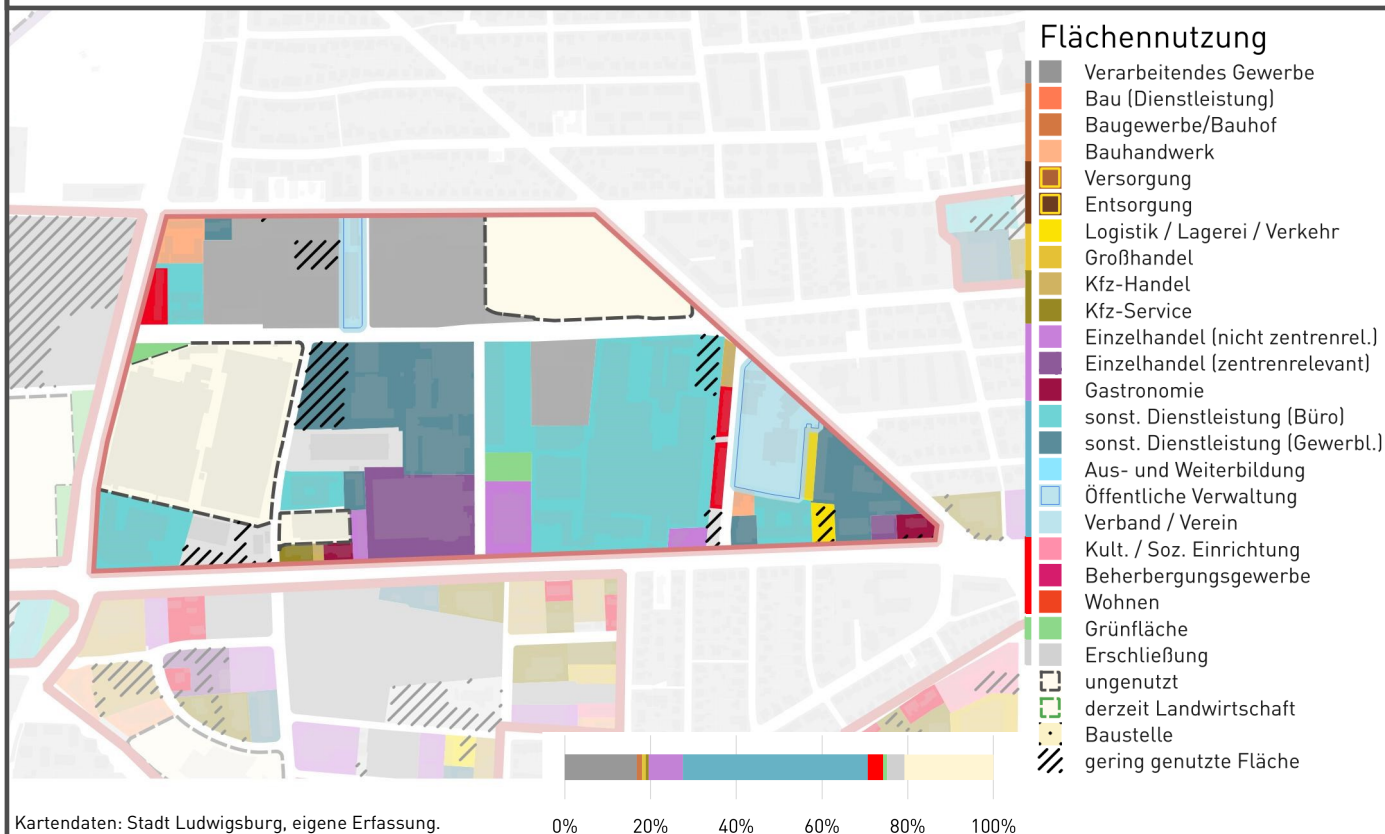
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Mörckestraße (N), Gänsfußallee (O), Schwieberdinger Str. (S) und Schlieffenstraße (W)	Baustruktur:	überwiegend flache Gewerbebauten einzelne höhere Bürogebäude mit bis zu 6 Geschossen an Schlieffenstraße und Schwieberdinger Str.
Flächengröße:	37,6 ha netto	Bodenrichtwert:	300 / 630 € (Einzelgebäude) (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	klassisches Gewerbegebiet in zentraler Lage (großflächiger) Einzelhandel und Gastronomie (Nahversorgung) entlang der Schwieberdinger Straße Teil des Gewerbeschwerpunkts im Westen der Stadt	Eigentümer:	überwiegend privat 7,3 % (2,7 ha) im öffentlichen Eigentum (Stadtwerke)

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche, ein Grundstück Sonderbaufläche (Zollamt)	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als Gewerbebestandort Produktion und Transformationsgebiet; Ziele: Gewerbebestandort sichern und zukunftsfähig weiterentwickeln; Forschung und Entwicklung stärken; ansässige Großstandorte erhalten
Verbindliche Bauleitplanung:	Industrieviertel (IV) nach Ortsbausatzung von 1923 (ohne konkrete Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung); B-Pläne zur Beschränkung bzw. zum Ausschluss von Werbeanlagen und Vergnügungseinrichtungen	Sonstige Planungen / Konzepte:	Lage im Eignungsraum für Hochhausstandorte gem. Hochhauskonzept; Ergänzungsstandort für Einzelhandel gem. Einzelhandelskonzept

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an L1140; A81 im Westen; B27 im Osten Gleisanschluss in Gänsfußallee und Groenerstraße	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Umlandgemeinden (Buslinien 420, 433, 508, 533, 534 und N53) Radwege im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 2,4 km  Autobahnanschluss (A81) 2,2 km  Bahnhof Ludwigsburg 1,2 km	Medien:	Fernwärme über Groenerstraße; Rheinlandstraße; Karl-Hüller-Straße, Gänsfußallee; Heizzentrale in Gänsfußallee Breitband-Abdeckung: 82 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

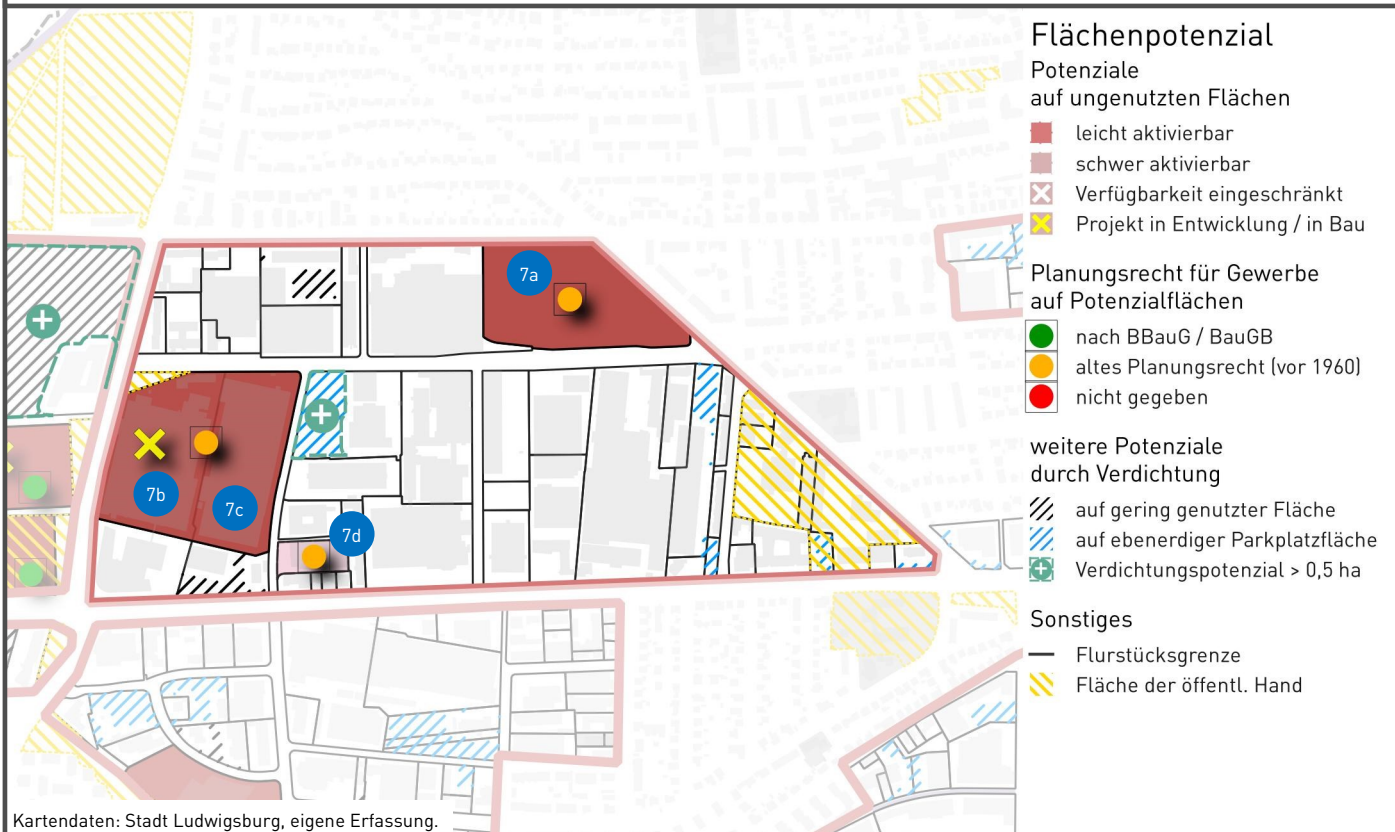
Nutzungsstruktur:	Dienstleistungen, Verarbeitendes Gewerbe, Einzelhandel, öffentliche Verwaltung, Logistik, vereinzelt Wohnen
Ausgewählte Unternehmen:	B+T, Bosch, GS Schwingungstechnik, Kaufland, LOTTER, MANN + HUMMEL, MM Immobilien, Porsche, Stadtwerke, Ziemann Holvrieka
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 7,73 ha gering genutzt: 1,58 ha, davon 1,07 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	sehr starke Wärmebelastung am Tag; hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 23; handlungsbedürftiger Altlastenverdacht auf 9,3 % der Netto-Gebietsfläche (3,5 ha); davon Standorte: - mit festgestelltem Sanierungsbedarf: 1 - mit Untersuchungsbedarf: 2
Grünstrukturen:	grüner Stadtplatz an der Reinlandstraße und grüner Aufenthaltsbereich Schlieffen-/Ecke Groenerstraße; Alleebaumbestand entlang der Schwieberdinger Straße (= zu rekonstruierende historische Allee); Schlieffenstraße ist Teil des „Grünen Rings“

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse







Besondere Standortqualitäten:	integrierte Lage; gute Erreichbarkeit mit Umweltverbund; variables Nutzerpotenzial durch ausbaufähige Gemengelage aus Forschungsstandorten; klassischem Gewerbe und Kreativbranche; auf Teilflächen städtisches Eigentum; gute Aktivierbarkeit vorhandener Potenzialflächen; Fühlungsnähe zu anderen Standorten auf der Gewerbeachse West
Einschränkende Faktoren:	angrenzende sensible Wohnnutzung im Norden und Nordosten sowie eingestreut im Gebiet und dadurch in Teilbereichen Einschränkung des gewerblichen Störpotentials
Weitere Besonderheiten:	abschnittsweise Gleisanschluss; einzelne denkmalgeschützte/denkmalwerte Gebäude; überwiegend noch altes Planungsrecht nach Ortsbaugesetz 1923



Potenzialflächen

Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
7a)	ehem. Betriebsgel. STIHL	2,8 ha	ungenutzt	leicht	kurzfristig	privat
7b)	Groenerstraße 45 links	2,4 ha	ungenutzt	leicht	in Entwicklung	privat
7c)	Groenerstraße 45 rechts	2,2 ha	ungenutzt	leicht	kurzfristig	privat
7d)	Schwieberdinger Str. 114	0,4 ha	ungenutzt	schwer	kurzfristig	privat

Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Historischer Gewerbestandort in Transformation	
Leitbild:	Transformation	
Eignung:	Forschung und Entwicklung, Kultur- und Kreativwirtschaft	
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen	
Flächensicherung		Betriebe vor Verdrängung schützen Eindringen schutzbedürftiger Nutzungen verhindern
Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen		gezielt Eigentümer ansprechen, beraten, bei der Vermarktung unterstützen Nachnutzung Großstandorte aktiv begleiten stadt eigene Flächenpotenziale aktivieren
Liegenschaftspolitik		Ggf. Mietflächen / Gründerzentrum
Standortqualifizierung und -profilierung		Standortprofil Innovation und Gründer Standortnetzwerk initiieren Industriekultur erhalten Mehrgeschossigkeit forcieren (Planungsrecht, Anreize)
Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum		fortsetzend stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen durchführen (auch Aufenthaltsorte) Schlieffenstraße als Teil des Begegnungsraums ‚Grüner Ring‘ qualifizieren
Umwelt- und Klimagerechtigkeit		gebietsinterne Grünverbindungen schaffen Schwieberdinger Straße zum Grünen Boulevard ausbauen

Gebietsbezogene Ansätze

Weiterentwicklung bestehender Gemengelage aus Produktions- und Forschungsstandort, Start-Ups und Kreativwirtschaft	
<ul style="list-style-type: none"> Aktive Begleitung der Nachnutzung von leerstehenden Gewerbehallen u.a. von Mann+Hummel sowie Aktivierung von weiteren Verdichtungspotenzialen vor allem auf kommunalen Flächen (z.B. Stadtwerke). Unterstützung der Profilierung als Innovationsort und Stärkung der Vernetzung. Qualifizierung des Erscheinungsbilds des Standorts durch gestalterische Vorgaben für Bebauung entlang der Schwieberdinger Straße (Mehrgeschossigkeit forcieren). 	



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

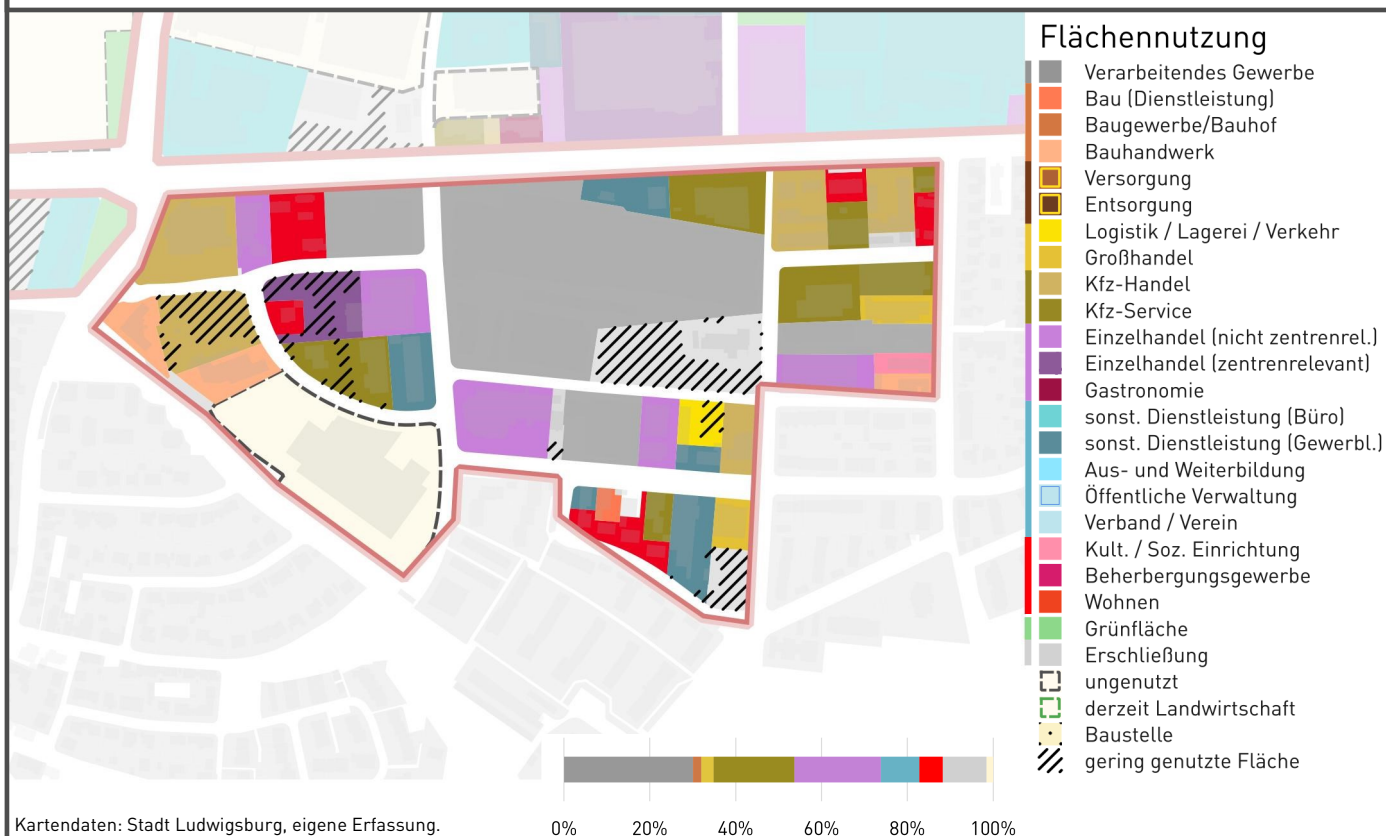
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Schwieberdinger Str. (N), Carl-Goerdeler-Straße / Daimlerstraße (O), Robert-Mayer-Straße / Einsteinstraße / Friedenstraße (S) und Eglosheimer Str. (W)	Baustruktur:	heterogene Bebauung mit Gewerbehallen und niedriggeschossigen Gebäuden Bürogebäude mit bis zu 5 Geschossen an Eglosheimer Str. vereinzelte Wohngebäude
Flächengröße:	15,9 ha netto	Bodenrichtwert:	230 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	Gewerbegebiet mit heterogener Struktur in zentraler Lage Teil des Gewerbeschwerpunkts im Westen der Stadt	Eigentümer:	ausschließlich privates Eigentum

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als Mischgewerbe; Ziele: ansässigen Großstandort erhalten, neue Impulse setzen, klimaangepasste Aufenthaltsorte schaffen
Verbindliche Bauleitplanung:	überwiegend GE ; auf zwei Teilflächen GI (B-Pläne 026/01+03+04+07); Ausschluss von Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke	Sonstige Planungen / Konzepte:	Flächen entlang der Schwieberdinger Straße befinden sich im Eignungsraum für Hochhausstandorte gem. Hochhauskonzept; peripherer Standortbereich für Einzelhandel gem. Einzelhandelskonzept

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an L1140; A81 im Westen; B27 im Osten kein Gleisanschluss	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof (Buslinien 420, 422, 535, und N53) Radweg im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 3,1 km  Autobahnanschluss (A81) 1,8 km  Bahnhof Ludwigsburg 2,5 km	Medien:	Fernwärme über Einsteinstraße (Stand 2023); Quartier-Modernisierung und Sanierung Breitband-Abdeckung: 82 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

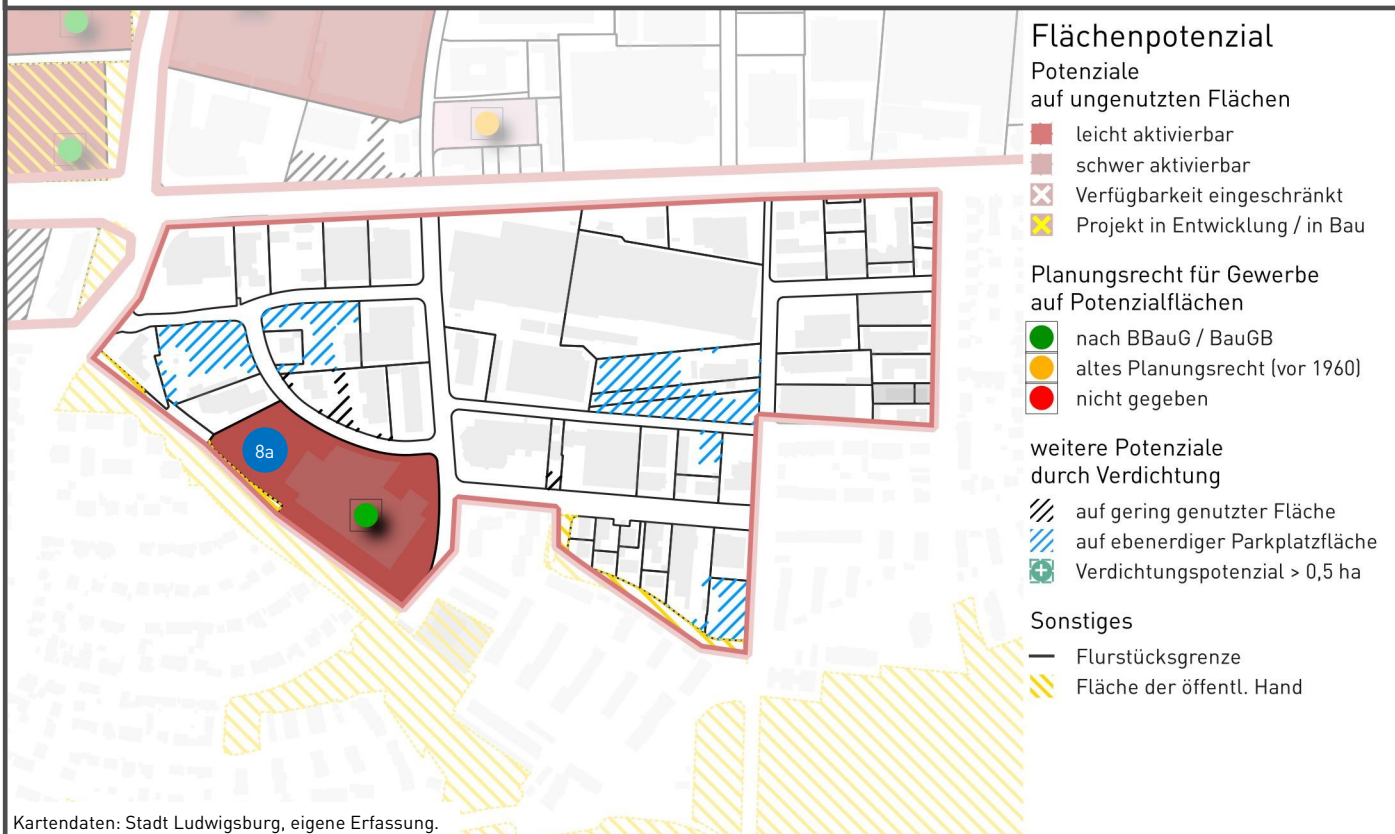
Nutzungsstruktur:	Verarbeitendes Gewerbe, Einzelhandel, Kfz-Gewerbe, Dienstleistungen, vereinzelt Wohnen
Ausgewählte Unternehmen:	ARTA Management, ATU, Auto Haass-Renault, Druckhaus Götz, Fressnapf, Gleason-Pfauter, Goetze Armaturen, Lidl, Platten Heinze
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 0,24 ha gering genutzt: 1,75 ha, davon 1,66 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	sehr starke Wärmebelastung am Tag; hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 20; handlungsbedürftiger Altlastenverdacht auf 14,3 % der Netto-Gebietsfläche (2,3 ha); davon Standorte: - mit festgestelltem Sanierungsbedarf: 0 - mit Untersuchungsbedarf: 2
Grünstrukturen:	intern geringer Grünanteil; hoher Versiegelungsgrad; Grünzug im Süden; lückenhafter Alleebaumbestand entlang der Steinbeisstraße; Alleebaumbestand entlang der Schwieberdinger Straße (= zu rekonstruierende historische Allee)

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse



Besondere Standortqualitäten:	integrierte Lage; gute Erreichbarkeit
Einschränkende Faktoren:	angrenzende sensible Wohnnutzung im Süden sowie eingestreut im Gebiet und dadurch in Teilbereichen Einschränkung des gewerblichen Störpotentials; teilweise Altlastenverdacht; hoher Einzelhandelsanteil
Weitere Besonderheiten:	nicht planungsrechtlich gesicherte Wohnstandorte in hochwertiger Gewerbelage; großflächige Parkplatzstandorte; weiteres Flächenpotenzial nach Aufgabe des OBI-Standortes



Potenzialflächen

Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
8a)	ehemaliger OBI-Standort	1,8 ha	ungenutzt	leicht	kurzfristig	privat

Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Klassischer Gewerbestandort
Leitbild:	Sicherung
Eignung:	Produktion, Handel, kleinteiliges Gewerbe
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Flächensicherung 	Betriebe vor Verdrängung schützen
Standortqualifizierung und -profilierung 	Standortnetzwerk initiieren Mehrgeschossigkeit forcieren (Planungsrecht, Anreize)

Gebietsbezogene Ansätze

Sicherung als Gewerbestandort und Begleitung der Erneuerungsprozesse

- Begleitung der Zwischen- oder Nachnutzung von Standorten in der Veränderung (z. B. OBI) sowie von Konzepten für eine Nutzungsintensivierung auf den angrenzenden großflächigen Parkplatzflächen.
- Qualifizierung der Achse Schwieberdinger Straße durch Sicherung qualitätsvoller (mehrgeschossiger) Neubebauungen.



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.

Allgemeine Angaben

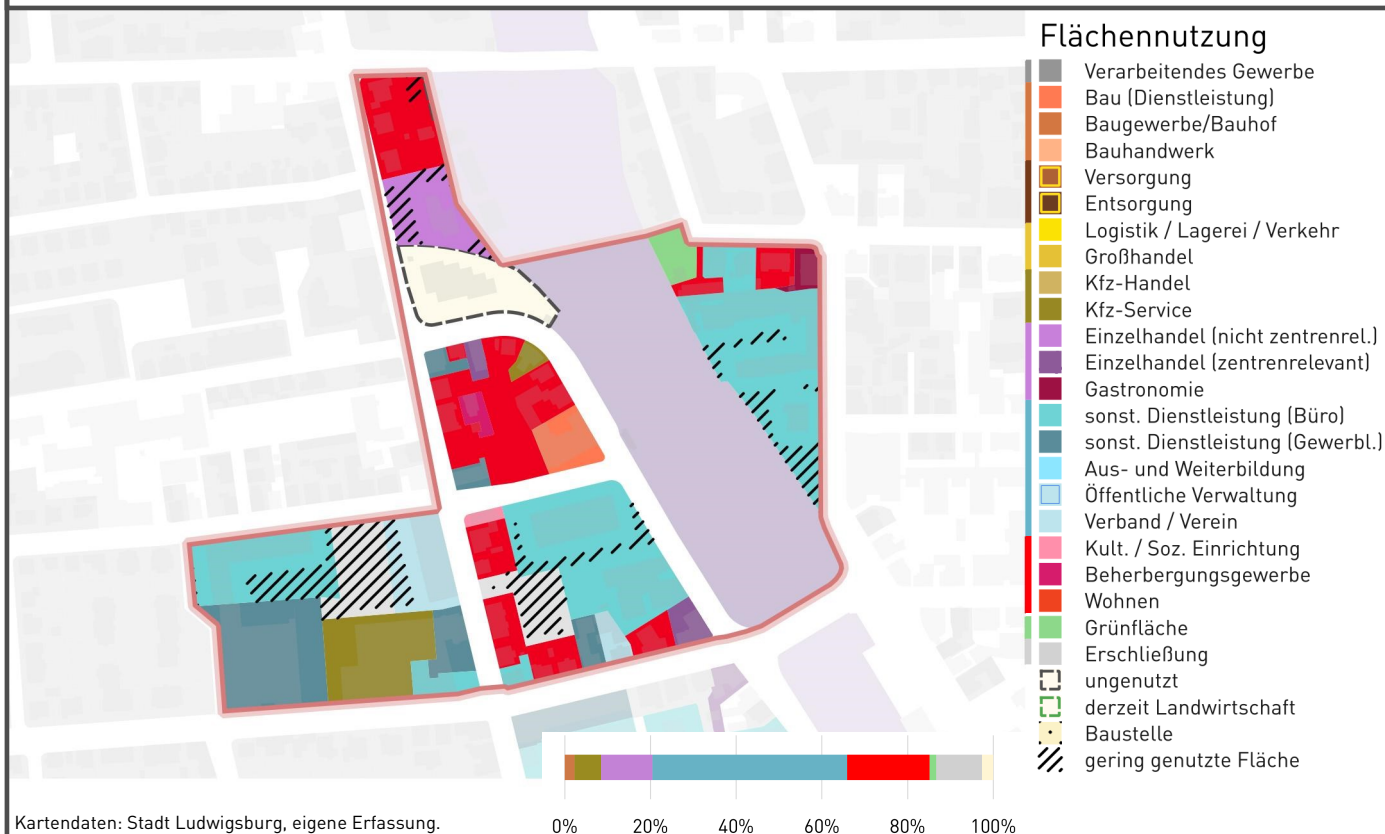
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Asperger Str. / Wilhelmstraße / Mörikestraße (N), Uhlandstraße (O), Hoferstraße (S) und Martin-Luther-Straße (W)	Baustruktur:	heterogene Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden einzelne höhere Bürogebäude mit 3 bis 6 Geschossen an Uhlandstraße, Gottlob-Molt-Straße und Martin-Luther-Straße vermehrte Wohngebäude
Flächengröße:	5,6 ha netto	Bodenrichtwert:	630 / 950 / 1.000 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	innenstadtnah gelegene, urbane Streulage an der Bahntrasse mit hohem Dienstleistungs- und Wohnanteil	Eigentümer:	überwiegend privat 4,3 % (0,2 ha) im öffentlichen Eigentum

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gemischte Baufläche; im Süden Block als gewerbliche Baufläche	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	urbane Mischung von Arbeit und Wohnen sowie technische und wirtschaftliche Innovation fördern
Verbindliche Bauleitplanung:	Gemischtes Viertel (GV) nach Ortsbausatzung; einfacher B-Plan zur Beschränkung von Vergnügungsstätten und Wettvermittlungsstellen	Sonstige Planungen / Konzepte:	Lage im Eignungsraum für Hochhäuser gem. Hochhauskonzept

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	Hauptverkehrsstraße L1140 im Süden; A81 im Westen; B27 im Osten Gleisanschluss südlich Asperger Str.	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof, westliche Umlandgemeinden (Buslinien 425, 426 und 532; 413, 429 und 430 mit Fußweg) Radwege im Gebiet
Entfernungen:	Zentrum (Marktplatz) 1,4 km Autobahnanschluss (A81) 3,3 km Bahnhof Ludwigsburg 0,3 km	Medien:	Fernwärme über Martin-Luther-Straße, Gottlob-Molt-Straße, Asperger Str., Uhlandstraße (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 82 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

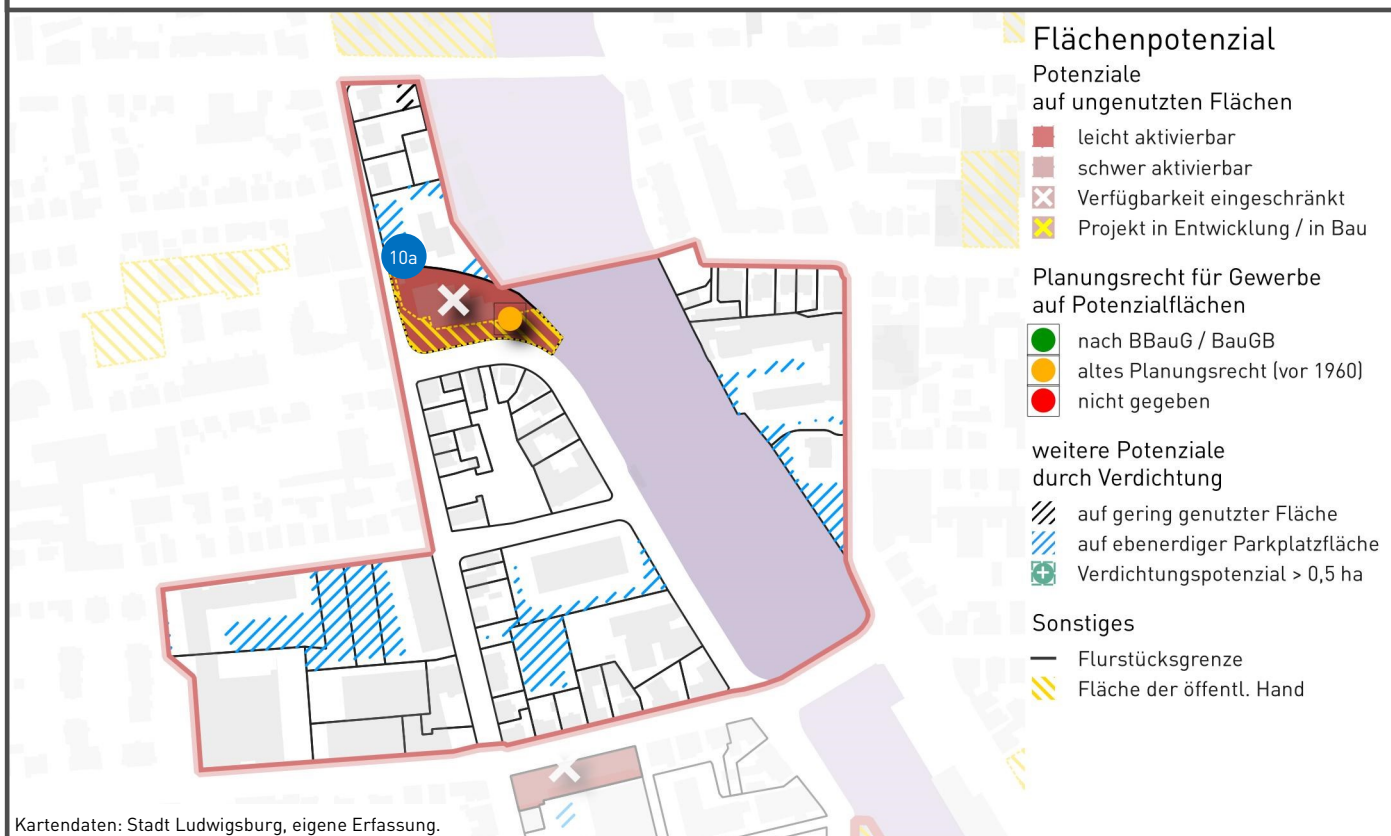
Nutzungsstruktur:	Dienstleistungen, Einzelhandel, Kfz-Gewerbe, Gastronomie, Wohnen
Ausgewählte Unternehmen:	AOK, aquadent, thera4, TOTAL, Tourismus & Events Ludwigsburg
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 0,13 ha gering genutzt: 0,84 ha, davon 0,83 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	sehr starke Wärmebelastung am Tag; hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 12; handlungsbedürftiger Altlastenverdacht auf 13,6 % der Netto-Gebietsfläche (0,8 ha); davon Standorte: - mit festgestelltem Sanierungsbedarf: 1 - mit Untersuchungsbedarf: 1
Grünstrukturen:	Grünstreifen entlang der Bahntrasse; Spielplatz an der Bismarckstraße; ansonsten geringer Grünanteil

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	integrierte innenstadtnahe Lage; gute Erreichbarkeit mit Umweltverbund; hoher Dienstleistungsanteil; Entwicklungspotenziale für innovative Gewerbe, Kreativwirtschaft und Startups
Einschränkende Faktoren:	angrenzende sensible Wohnnutzung; grundsätzlich eingeschränktes gewerbliches Störpotential
Weitere Besonderheiten:	größere Entwicklungsmaßnahmen



Potenzialflächen

Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
10a)	Martin-Luther-Straße 15	0,4 ha	ungenutzt	leicht	eingeschränkt	öffentlich / privat

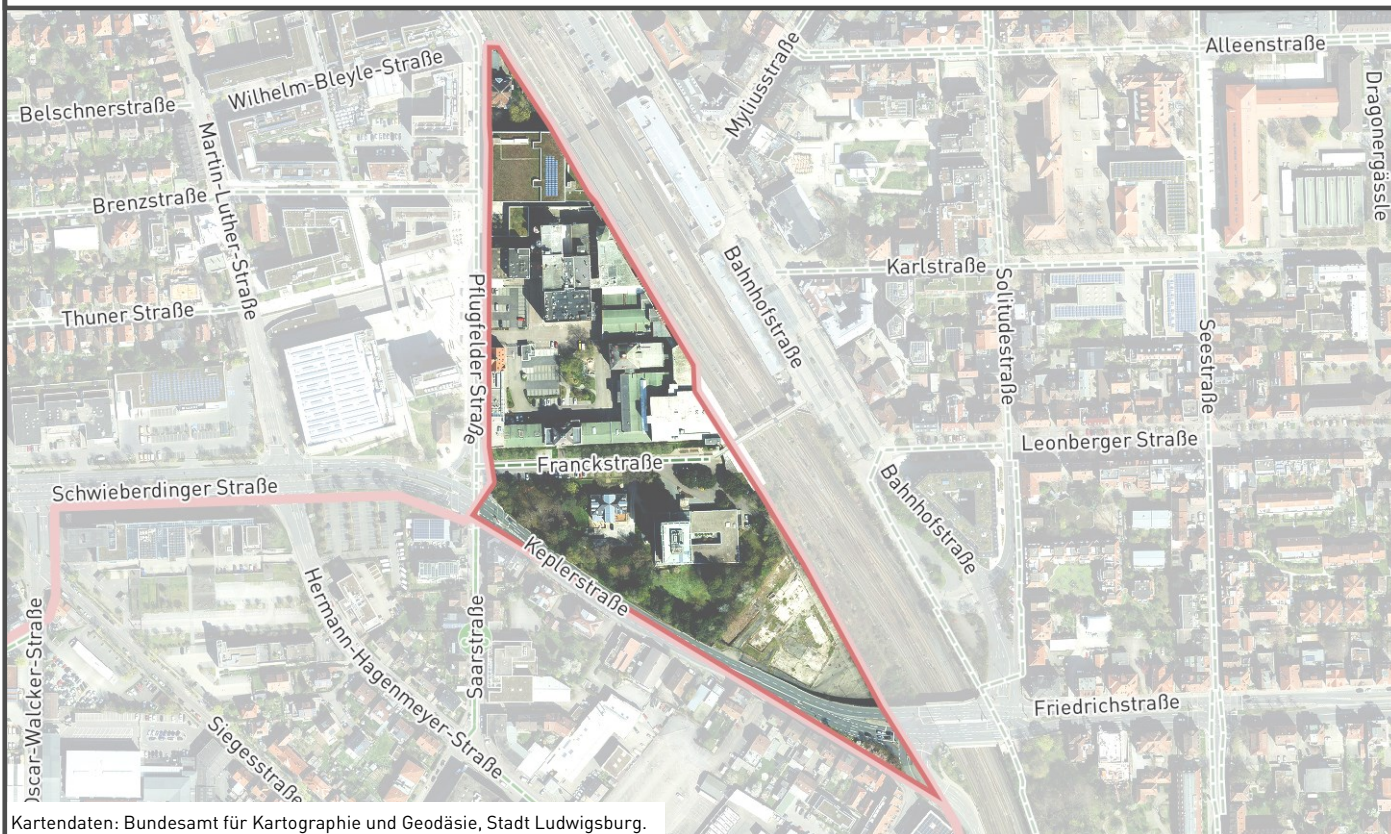
Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Urbaner Gewerbestandort
Leitbild:	Sicherung
Eignung:	Büro, Kreativwirtschaft, kleinteiliges Gewerbe (wohnverträglich)
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Flächensicherung	politisches Bekenntnis zur gewerblichen Nutzung verstärken
Liegenschaftspolitik	Mietflächen / Gründerzentrum
Standortqualifizierung und -profilierung	Standortprofil Innovation und Gründer ggf. Standortnetzwerk initiieren Mehrgeschossigkeit forcieren (Planungsrecht, Anreize)

Gebietsbezogene Ansätze

Weiterentwicklung als innerstädtischer, bahnhofsnaher Standort für urbanes Gewerbe

- Schaffung und Qualifizierung von Räumen für Innovation, Kreativwirtschaft und Gründerszene.
- Verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe fördern.



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.





Allgemeine Angaben

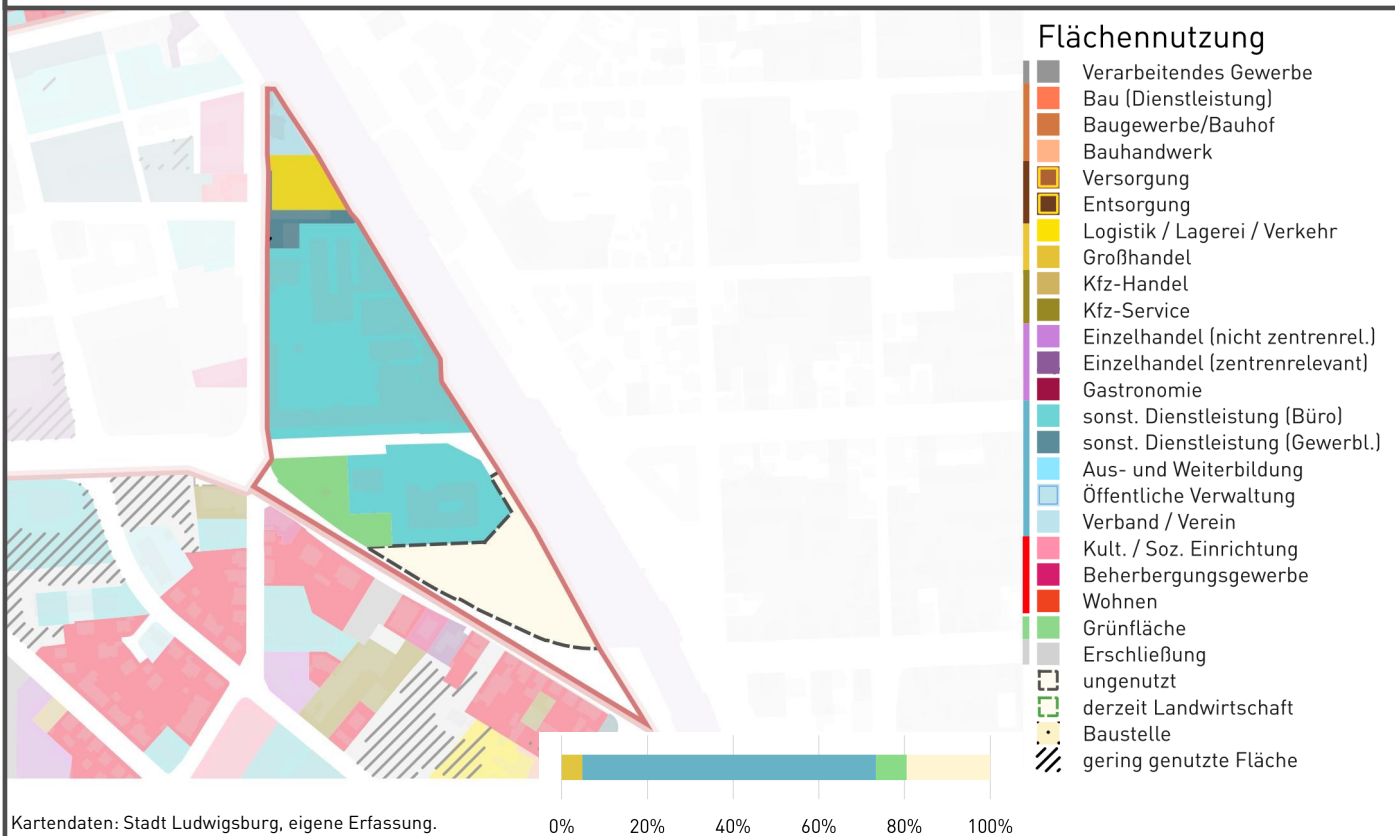
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Bahntrassen (NO), Keplerstraße (S) und Pflugfelder Str. (W)	Baustruktur:	überwiegend mehrgeschossige Bürogebäude; teilweise historische Gebäudesubstanz (Kaffeeefabrik); ein elfgeschossiges Hochhaus an der Franckstraße
Flächengröße:	4,6 ha netto	Bodenrichtwert:	300 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	innenstadtnah gelegener, urbaner Standort an der Bahntrasse mit starker Dienstleistungsprägung	Eigentümer:	überwiegend öffentlich 62,6 % (2,9 ha) im öffentlichen Eigentum

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als Transformationsgebiet „Start-up u. Innovation“ im Bereich Kepler-Dreieck und Franck-Areal; Ziele: Neue Impulse, technische und wirtschaftliche Innovation, Gründerzentren
Verbindliche Bauleitplanung:	GE im Bereich Kepler-Dreieck (B-Plan 025/05) Industrieviertel (IV) nach Ortsbausatzung im Bereich Franck-Areal	Sonstige Planungen / Konzepte:	Lage im vorrangigen Eignungsgebiet für Hochhäuser gem. Hochhauskonzept („Entwicklungsschiene Bahn“)

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an L1140; A81 im Westen; B27 im Osten kein Gleisanschluss	ÖPNV / Radverkehr: 	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof, westliche und östliche Umlandgemeinden (Buslinien 420 und 532 mit Fußweg) Radwege im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 1,6 km  Autobahnanschluss (A81) 3,0 km  Bahnhof Ludwigsburg 0,2 km	Medien:	Fernwärme über Pflugfelder Str. (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 82 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

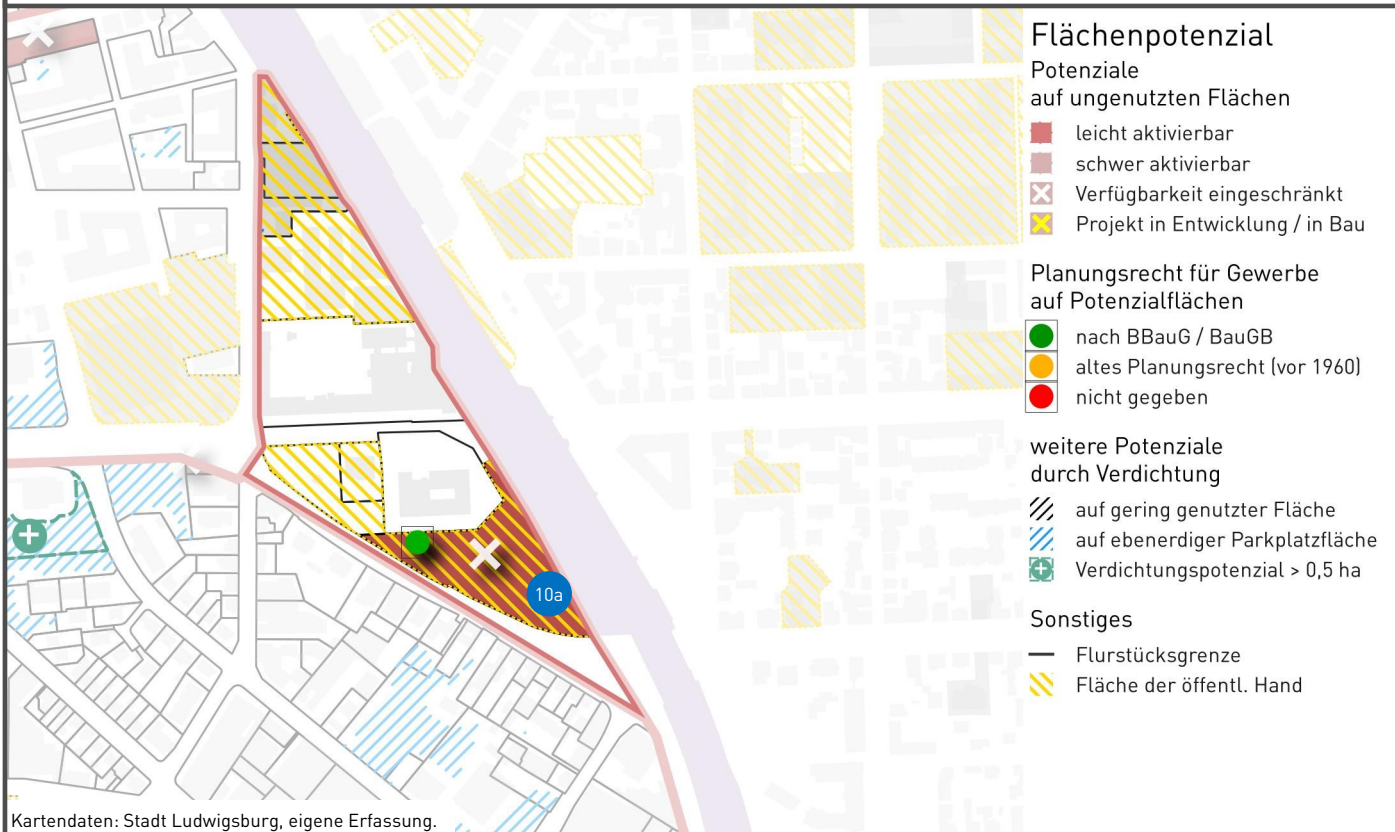
Nutzungsstruktur:	Dienstleistungen, Kfz-Handel
Ausgewählte Unternehmen:	CenterCom, I-S-T-W, SIXT, SOVDWAER, mhplus
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 0,90 ha gering genutzt: 0,01 ha Flurstücke mit ausschließlicher Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	sehr starke Wärmebelastung am Tag hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsflächen: 2; keine Flächen mit Handlungsbedarf; mögliche Kampfmittelbelastung
Grünstrukturen:	Gartenanlage mit altem Baumbestand im Bereich der Fabrikantenvilla (und angrenzendem Hochhaus) an der Franckstraße

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	integrierte innenstadtnahe Lage in Bahnhofsnähe; gute Erreichbarkeit mit Umweltverbund; hoher Dienstleistungsanteil; Entwicklungspotenziale für innovative Gewerbe, Kreativwirtschaft und Startups, Potenzialflächen im Süden
Einschränkende Faktoren:	Einschränkung des gewerblichen Störpotentials durch geplante Nutzungsmischung mit Wohnanteil; Barrierewirkung der Bahntrasse
Weitere Besonderheiten:	konkrete Konzepte zur Neubebauung im Ergebnis durchgeführter Wettbewerbsverfahren für das Kepler-Dreieck mit geplantem neuen Hochhausstandort; im Bereich Franck-Areal fortwährende Zwischennutzung vorhandener Gebäudesubstanz; Vorhaben im IBA'27-Netz



Potenzialflächen

Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
10a	Franckstraße 8	0,9 ha	ungenutzt	leicht	eingeschränkt	öffentlich

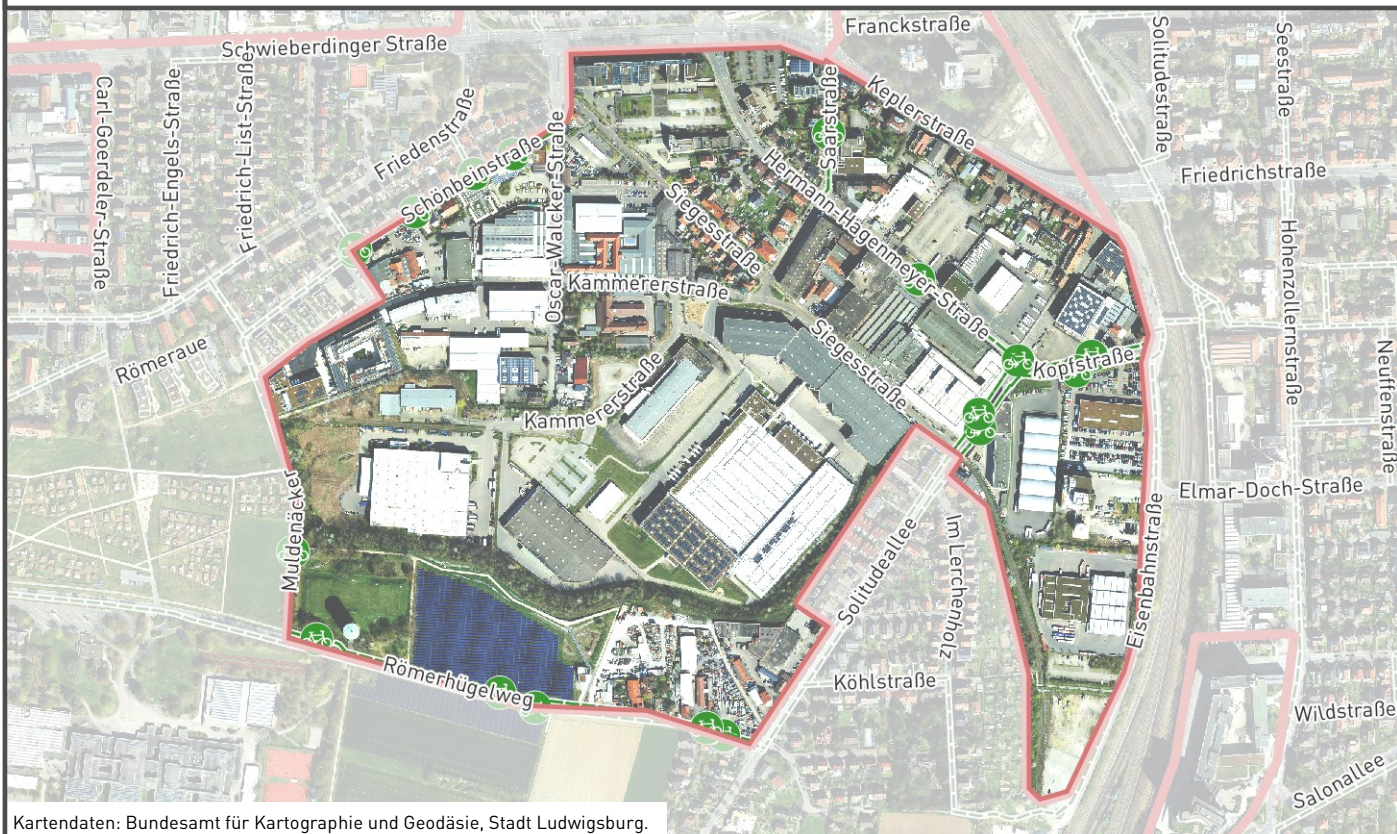
Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Urbaner Gewerbestandort
Leitbild:	Transformation
Eignung:	Büro, Kreativwirtschaft, kleinteiliges Gewerbe (wohnverträglich)
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen	gezielt Eigentümer ansprechen, beraten, bei der Vermarktung unterstützen Nachnutzung Großstandort aktiv begleiten
Liegenschaftspolitik	stadteigene Mietflächen entwickeln / Gründerzentrum (Franck-Areal)
Standortqualifizierung und -profilierung	Standortprofil Innovation und Gründer ggf. Standortnetzwerk initiieren Industriekultur erhalten Mehrgeschossigkeit forcieren (Planungsrecht, Anreize)

Gebietsbezogene Ansätze

Transformation zum Standort für Kreativwirtschaft und urbanes Gewerbe in Nutzungsmischung mit Wohnen

- Weiterentwicklung des Standorts Kepler-Dreieck durch zügige Konkretisierung des Gewinnerentwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren und Prüfung einer Aufnahme als IBA'27 Projekt.
- Transformation des ehemaligen Industriequartiers Franck-Areal zum gemischt genutzten Quartier; Erhalt prägender historischer Industriebauten; Verbesserung der Anbindung Innenstadt (zweite Unterführung Bahntrasse); Konkretisierung der weiteren Entwicklungsziele; Investorensuche.
- Schaffung und Qualifizierung von Räumen für Innovation, Kreativwirtschaft und Gründerszene sowie Aktivierung und Stärkung von Synergien mit Filmakademie und weiteren Bildungseinrichtungen.



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

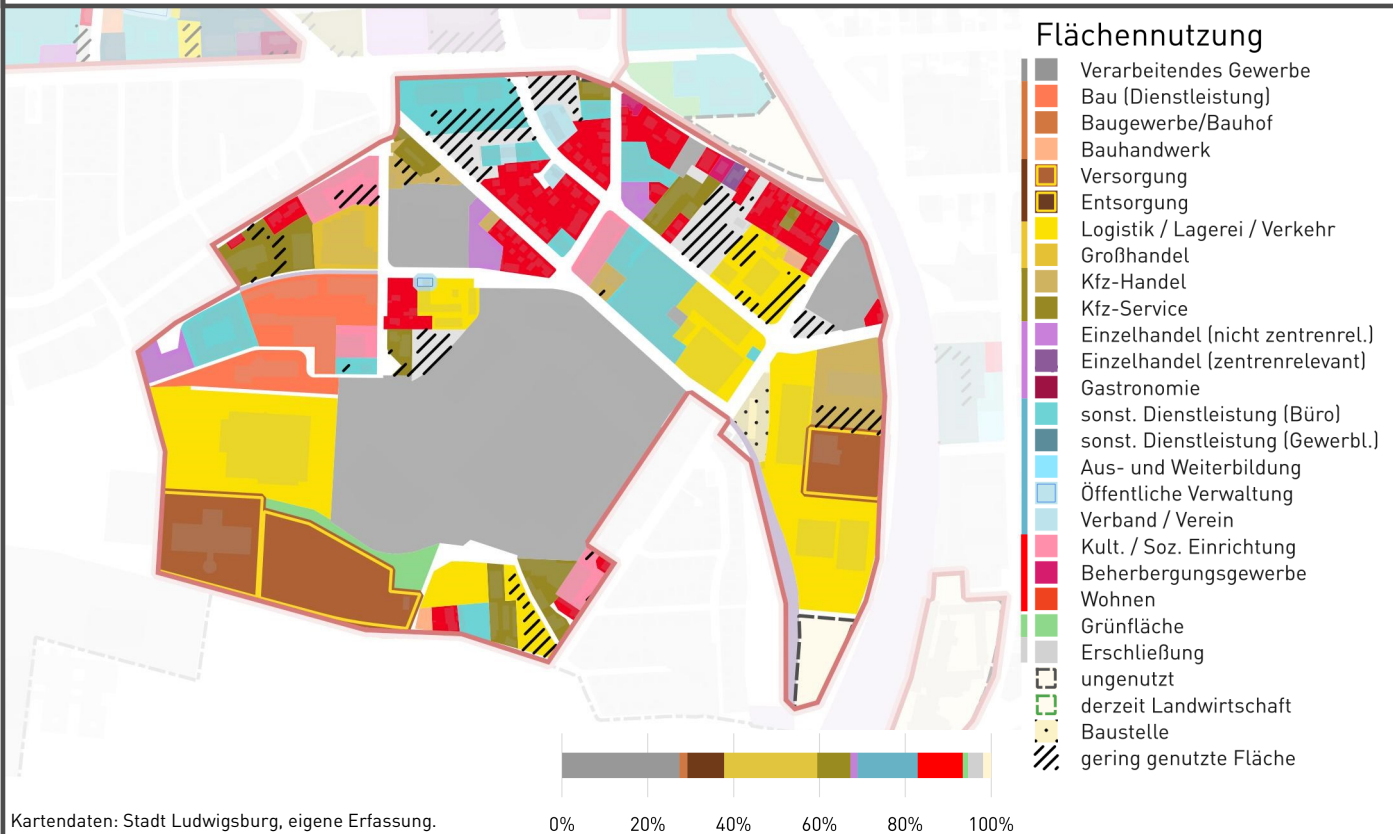
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Schönbeinstraße / Schwieberdinger Str. / Keplerstraße (N), Eisenbahnstraße / Solitudeallee (O), Römerhügelweg (S) und Muldenacker (W)	Baustruktur:	heterogene Bebauung mit Gewerbehallen, niedriggeschossigen Bauten und Bürogebäuden mit bis zu vier Geschossen eingestreute Wohngebäude im Norden
Flächengröße:	49,1 ha netto	Bodenrichtwert:	190 / 230 / 300 / 630 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	klassisches Gewerbegebiet in zentraler Lage	Eigentümer:	überwiegend privat 13,5 % (6,6 ha) im öffentlichen Eigentum (Wasserturm, Solarthermianlage, Holzheizkraftwerk)

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche; im Norden und Süden gemischte Baufläche; im Süden Streifen als Grünfläche und Teilfläche als Sonderbaufläche (Solarpark)	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als Mischgewerbe mit Schwerpunkt Logistik bzw. entlang der Bahn Gewerbestandort mit Schwerpunkt Produktion; Ziele: ansässige Großstandorte erhalten, an der Siegesstraße Forschung und Entwicklung stärken, bahnbegleitend neue Impulse setzen „Gewerbeschauenster“, neuer Bahnhof
Verbindliche Bauleitplanung:	überwiegend GE und GEe (B-Pläne 027/01+02,050, 028/04) bzw. Industrieviertel nach Ortsbausatzung 1923 (OBS); ein Grundstück an der Schwieberdinger Str. GI (B-Plan 028/01); in Randbereichen MI; Einzelfläche Wohnbauviertel nach OBS	Sonstige Planungen / Konzepte:	Lage im Eignungsraum bzw. entlang der Bahn im vorrangigen Eignungsgebiet für Hochhäuser gem. Hochhauskonzept

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	Hauptverkehrsstraße L1140 im Norden; A81 im Westen; B27 im Osten Gleisanschluss in Siegesstraße und Kammererstraße	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof, südliche Umlandgemeinden (Buslinien 413, 422, 423 und 535) Radwege im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 2,4 km  Autobahnanschluss (A81) 2,9 km  Bahnhof Ludwigsburg 0,9 km	Medien:	Fernwärme über Siegesstraße, Kammererstraße, Römerhügelweg durch Solaranlage Römerhügel und Eisenbahnstraße durch Holzheizkraftwerk (Stand 2023)



Aktuelle Flächennutzung

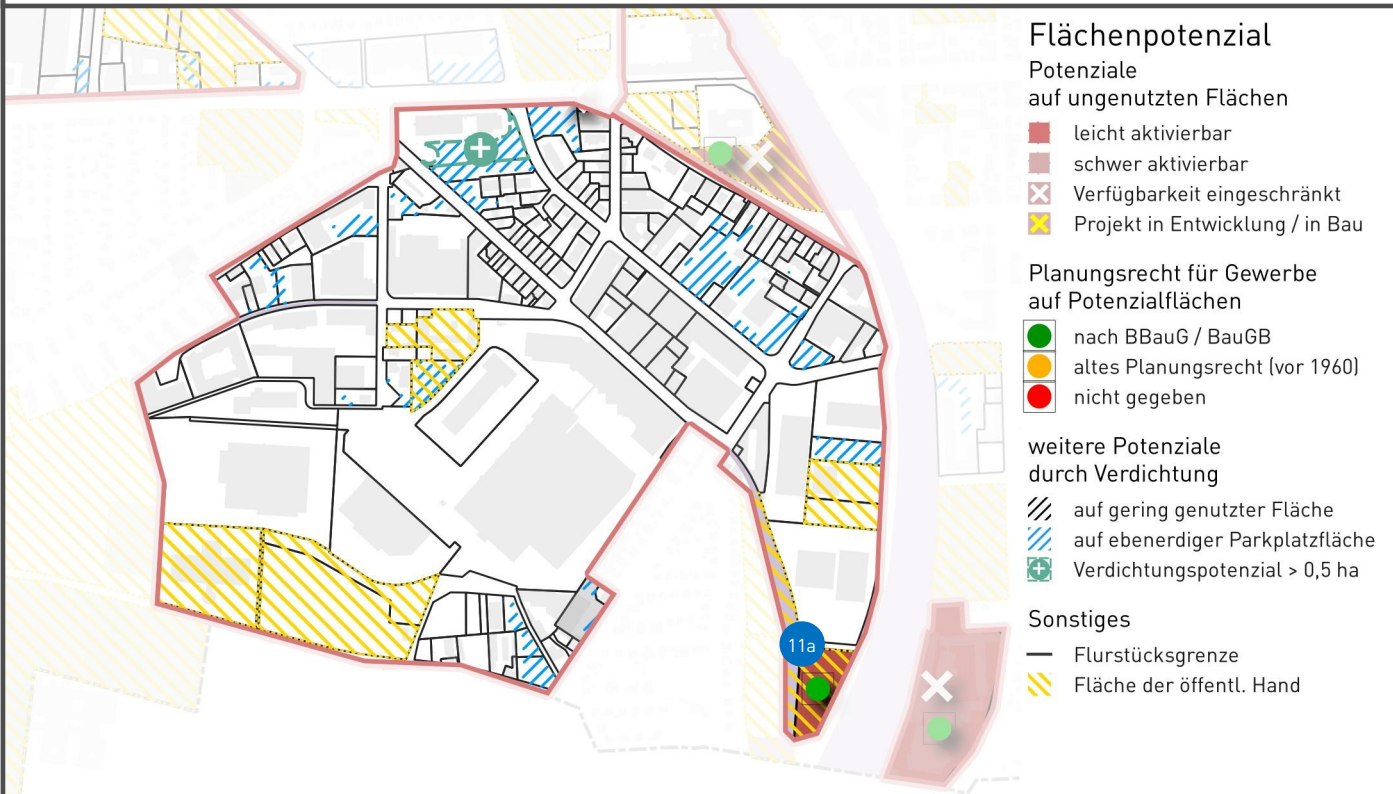
Nutzungsstruktur:	Verarbeitendes Gewerbe, Logistik / Lagerei / Verkehr, Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung, Kfz-Gewerbe, vereinzelt Wohnen
Ausgewählte Unternehmen:	Autowelt Winkler + Schreiber, Griesshaber, hünersdorff, Instagrid, Koepfer, LVL Jäger, Pulsmacher, RKH Kliniken, STIHL, Stadtwerke, VR-Bank, Wolters Kluwer
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 0,63 ha gering genutzt: 3,11 ha Flurstücke mit ausschließlicher Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	bebauter Bereich mit sehr starker Wärmebelastung am Tag; hoher Grad nächtlicher Überwärmung; Funktion der Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsflächen: 37; handlungsbedürftiger Altlastenverdacht auf 20,1 % der Netto-Gebietsfläche (9,8 ha); davon Standorte: - mit festgestelltem Sanierungsbedarf: 1 - mit Untersuchungsbedarf: 8
Grünstrukturen:	überwiegend geringer Grünanteil; hoher Versiegelungsgrad; im Südwesten Grünfläche und angrenzende Flächensolaranlage sowie gebiets-gliedernder Grünzug

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	integrierte Lage; gute Erreichbarkeit mit Umweltverbund; Innenstadt Nähe, Nähe zum Bahnhof, Entwicklungspotenziale für innovative Gewerbe, Kreativwirtschaft und Startups, Potenzialflächen, Führungsnähe zu anderen Standorten auf der Gewerbeachse West
Einschränkende Faktoren:	angrenzende sensible Wohnnutzung im Norden und Südosten sowie eingestreut im Gebiet; hoher Anteil an untergenutzten Flächen.
Weitere Besonderheiten:	Gewerbepark Getrag-Areal








Kartendaten: Stadt Ludwigsburg, eigene Erfassung.

Potenzialflächen

Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
11a)	Spitze der Eisenbahnstraße	0,6 ha	ungenutzt	leicht	kurzfristig	öffentlich

Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Historischer Gewerbebestandort in Transformation				
Leitbild:	Transformation				
Eignung:	Forschung und Entwicklung, Kultur- und Kreativwirtschaft				
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen				
Flächensicherung		Nutzungskonflikte vermeiden			
Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen		gezielt Eigentümer ansprechen, beraten, bei der Vermarktung unterstützen			
Standortqualifizierung und -profilierung		Standortprofil Innovation und Gründer Standortnetzwerk initiieren Industriekultur erhalten Mehrgeschossigkeit forcieren (Planungsrecht, Anreize)			
Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum		stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen durchführen (auch Aufenthaltsorte)			
Umwelt- und Klimagerechtigkeit		gebietsinterne Grünverbindungen schaffen			

Gebietsbezogene Ansätze**Transformation vom traditionellen Gewerbebestandort zum innovativen Stadtquartier**

- Aktivierung der kommunalen Brachfläche Eisenbahnstraße und ggf. weiterer kommunaler Flächen als Anshub für die weitere Gebietsentwicklung (Konzepterstellung und Vermarktung).
- Aktivierung von Verdichtungspotenzialen durch Konzentration von Stellplätzen vor allem an der Hermann-Hagenmeyer-Straße.



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.





Allgemeine Angaben

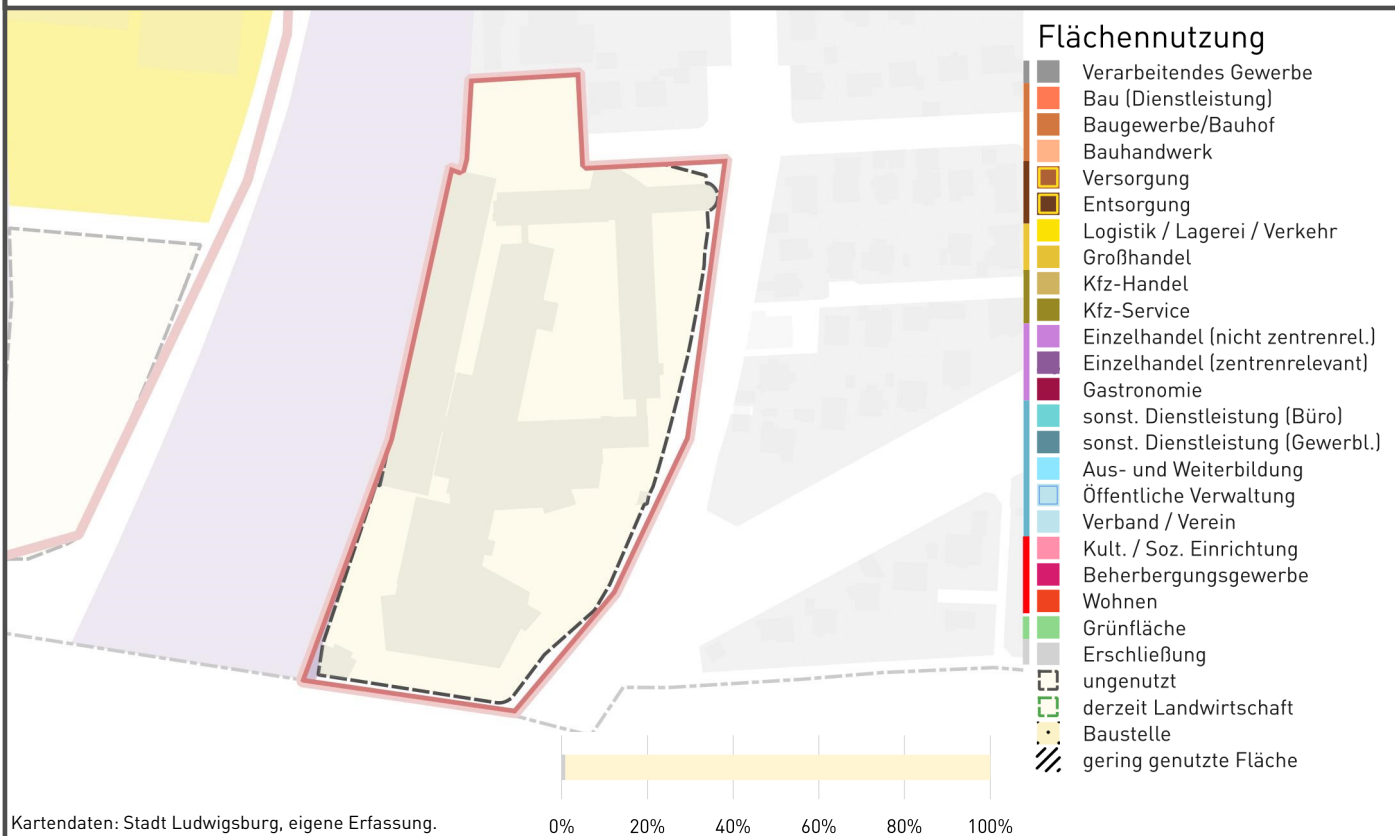
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Wüstenrotstraße (N), Hohenzollernstraße (O) und Bahntrassen (O)	Baustruktur:	Zwei Hochhausstandorte (72 m im Süden); die dazwischen gelegene Bebauung steht zur Disposition
Flächengröße:	2,1 ha netto	Bodenrichtwert:	300 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	innenstadtnah gelegener, urbaner Standort an der Bahntrasse mit ehemals starker Dienstleistungsprägung	Eigentümer:	ausschließlich privat

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Transformation in ein gemischt genutztes Quartier
Verbindliche Bauleitplanung:	GE mit Beschränkung auf Bürogebäude (B-Plan 059/02) Neuer B-Plan in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss Dez. 2024).	Sonstige Planungen / Konzepte:	Lage im vorrangigen Eignungsgebiet für Hochhäuser gem. Hochhauskonzept („Entwicklungsschiene Bahn“)

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an L1140; A81 im Westen; B27 im Osten kein Gleisanschluss	ÖPNV / Radverkehr: 	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof, westliche und östliche Umlandgemeinden (Buslinien 427 und 429 mit Fußweg) Radwege im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 2,0 km  Autobahnanschluss (A81) 4,0 km  Bahnhof Ludwigsburg 1,5 km	Medien:	Fernwärme über Hohenzollernstraße (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 82 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

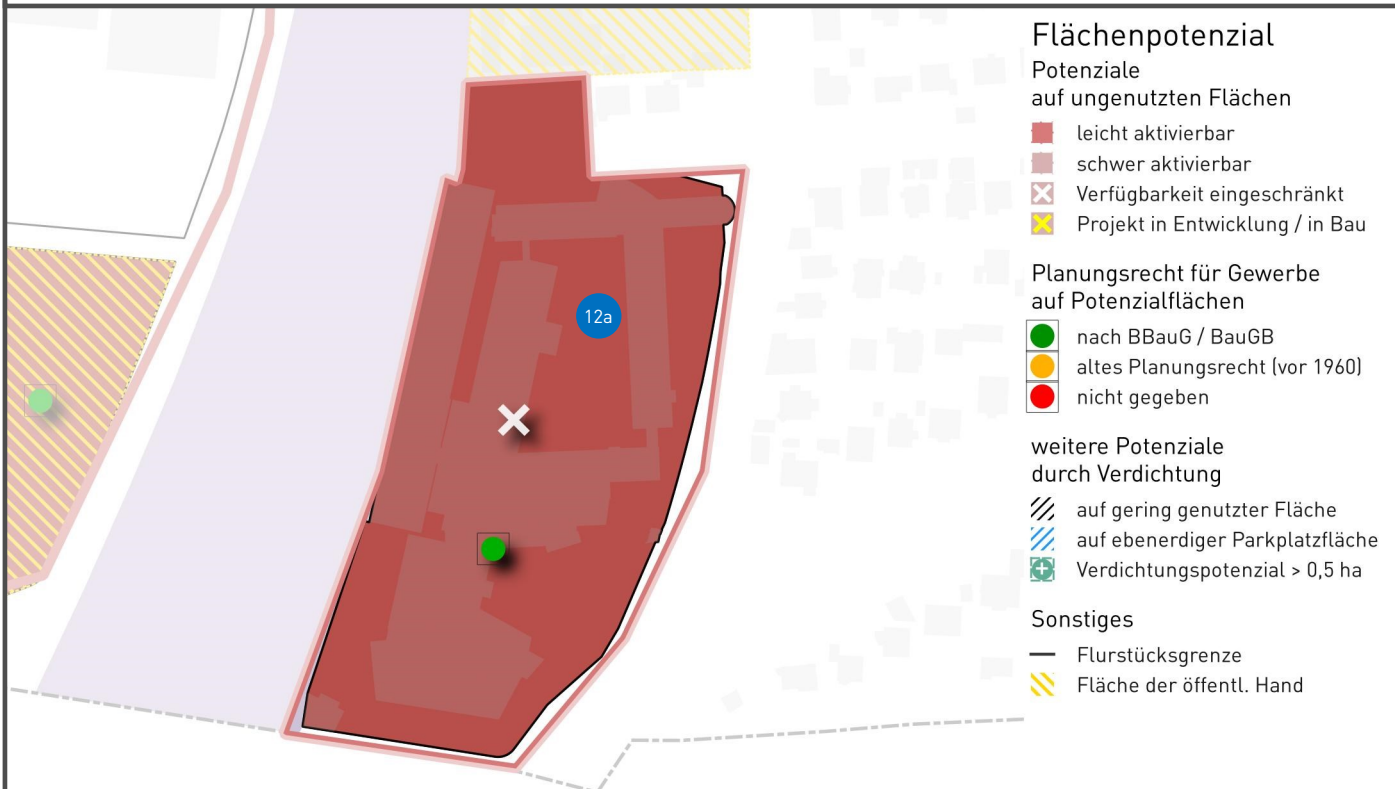
Nutzungsstruktur:	Leerstand
Ausgewählte Unternehmen:	Derzeit ungenutzt (ehemals Wüstenrot und Württembergische Gruppe (W&W))
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 2,14 ha

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	sehr starke Wärmebelastung am Tag hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	keine Angaben
Grünstrukturen:	Keine schützenswerten Grünstrukturen

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	integrierte innenstadtnahe Lage; stadtbildprägende Architektur mit hoher Bekanntheit (Landmarke); variables Nutzerpotenzial; Standorteignung als Unternehmenszentrale
Einschränkende Faktoren:	Einschränkung des gewerblichen Störpotentials durch geplante Nutzungsmischung mit Wohnanteil und angrenzende Wohnnutzungen
Weitere Besonderheiten:	konkrete Konzepte zur Neuordnung im Ergebnis eines durchgeführten Wettbewerbsverfahrens; zwei vorhandene markante Hochhausstandorte; kurzfristig mögliche Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanz; geplante Aufnahme in das IBA'27-Netz



Kartendaten: Stadt Ludwigsburg, eigene Erfassung.

Potenzialflächen

Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
12a)	Gesamtfläche	2,1 ha	ungenutzt	leicht	eingeschränkt	privat

Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Urbaner Gewerbestandort
Leitbild:	Transformation
Eignung:	Büro, Kreativwirtschaft; kleinteiliges Gewerbe (wohnverträglich)
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen	Nachnutzung aktiv begleiten
Liegenschaftspolitik	Mietflächen
Standortqualifizierung und -profilierung	Standortprofil Innovation und Gründer Mehrgeschossigkeit forcieren und Hochhausstandorte erhalten

Gebietsbezogene Ansätze

Transformation zu einem gemischt genutzten Quartier, Standort für urbanes Gewerbe

- Transformation zum gemischt genutzten Quartier und zügige Konkretisierung des Gewinnerentwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren.
- Beispiel für verträgliches Miteinander von Wohnen und Arbeiten etablieren.
- Schaffung eines attraktiven Stadteingangs im Süden Ludwigsburgs.
- Zulässiges Nutzungsspektrum aufweiten (Bebauungsplanverfahren).



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.

Allgemeine Angaben

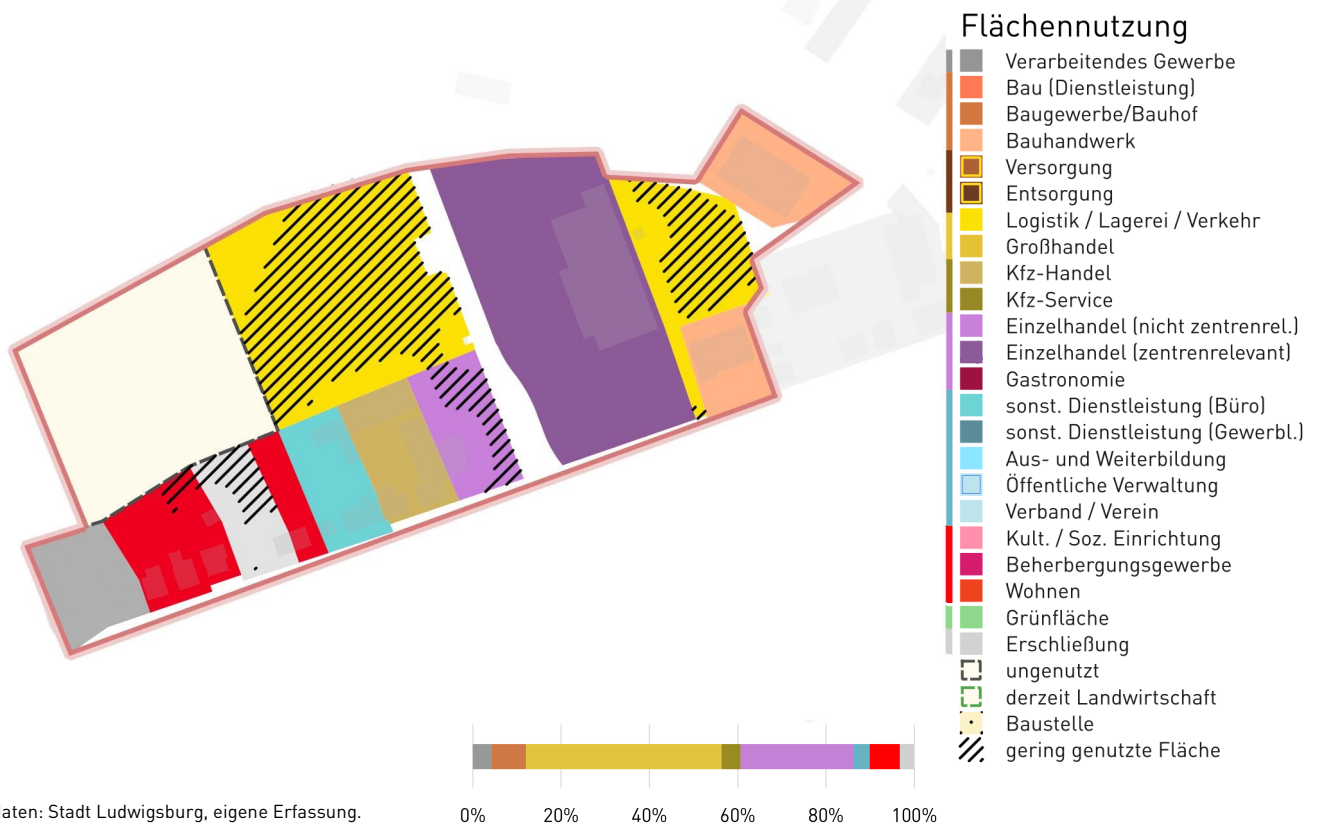
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Grünanlage Hungerberg (N) und Marbacher Str. (S)	Baustruktur:	indifferente Baustruktur mit prägenden Parkplatz- und Lagerflächen
Flächengröße:	3,6 ha netto	Bodenrichtwert:	230 / 575 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	kleiner, isolierter Gewerbestandort in Park- und Neckarnähe	Eigentümer:	überwiegend privat 4,6 % (0,2 ha) im öffentlichen Eigentum

Planungssituation

Darstellung im FNP:	Hälfte als Gewerbliche Baufläche, Hälfte als gemischte Baufläche; im Nordosten kleiner Zusatz als Grünfläche	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als Transformationsgebiet; Ziele: neue Impulse, Mischgewerbe
Verbindliche Bauleitplanung:	GEE und MI (B-Plan 88/01)	Sonstige Planungen / Konzepte:	-

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an L1124, B27 im Südwesten kein Gleisanschluss	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof, westliche Umlandgemeinden (Buslinien 421, 429 und 430) Radweg im Gebiet
Entfernungen:	Zentrum (Marktplatz) 2,9 km Autobahnanschluss (A81) 5,3 km Bahnhof Ludwigsburg 3,7 km	Medien:	Fernwärme weder vorhanden noch geplant (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 100 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

Nutzungsstruktur:	Logistik / Lagerei / Verkehr, Einzelhandel, Bauhandwerk, Wohnen
Ausgewählte Unternehmen:	Auto Haass-Renault, ALDI SÜD, Esso Tankstelle, Wilhelm Hubele GmbH
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 0,7 ha gering genutzt: 0,80 ha, davon 0,11 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	starke Wärmebelastung am Tag; hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsflächen: 3; keine Flächen mit Handlungsbedarf
Grünstrukturen:	intern geringer Grünanteil; nördlich angrenzend ausgedehnte, neu gestaltete Grünanlage am Hungerberg als Bestandteil des Naturraums Neckartal

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	Nähe zu Wasser und Grün
Einschränkende Faktoren:	bisher geringer gewerblicher Flächenanteil; hoher Einzelhandelsanteil; Unternutzung
Weitere Besonderheiten:	hoher Anteil gering genutzter Flächen



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

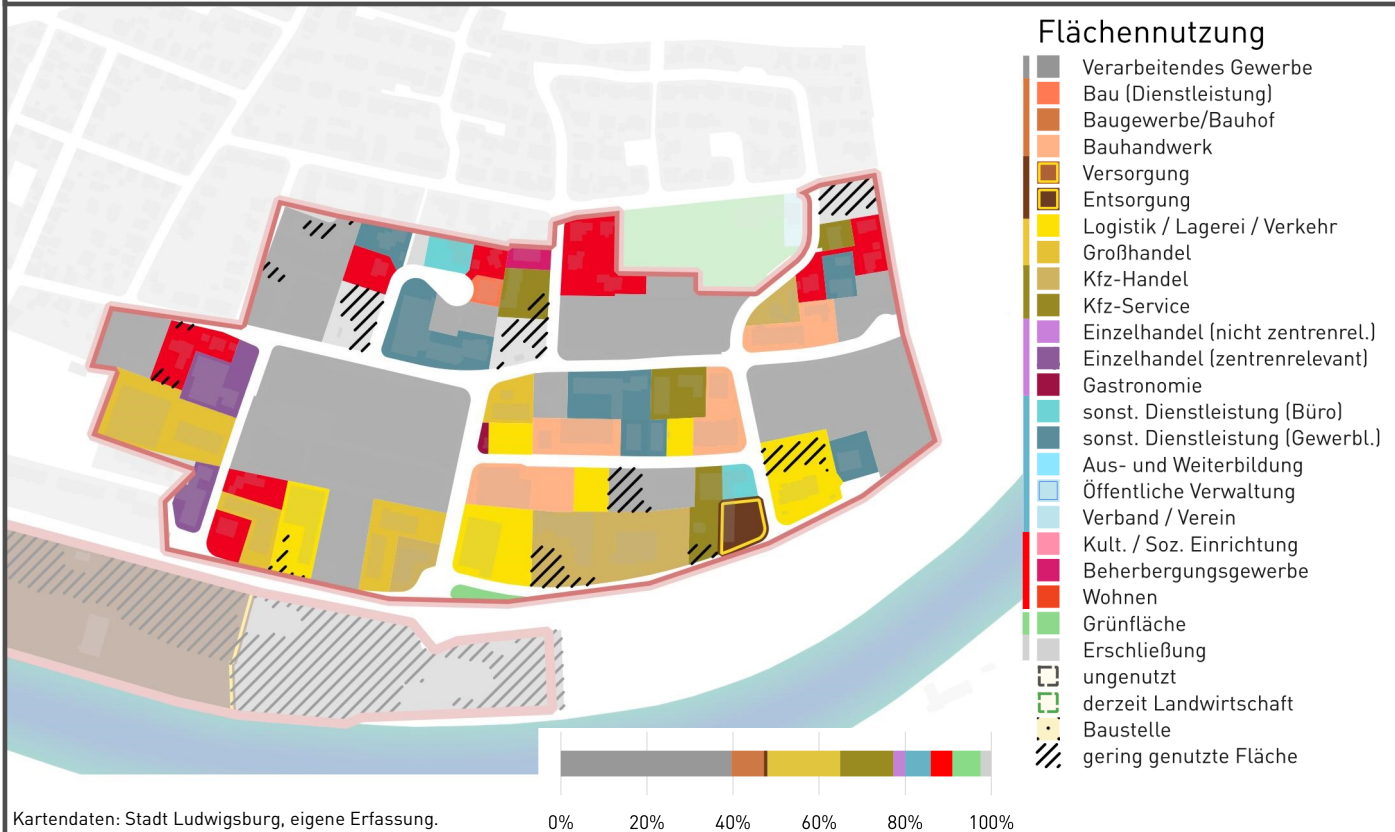
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Austraße / Hermann-Hesse-Straße (N), Neckartalstraße (S) und Kästnerstraße (W)	Baustruktur:	heterogene Bebauung mit Gewerbehallen und niedriggeschossigen Gebäuden vereinzelte Wohngebäude
Flächengröße:	14,2 ha netto	Bodenrichtwert:	190 / 500 / 725 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	klassisches Gewerbegebiet am Stadtrand in Wassernähe	Eigentümer:	überwiegend privat 5,9 % (0,8 ha) im öffentlichen Eigentum (Sportplatz)

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche; im Norden Grünfläche (Sportplatz)	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als klassisches kleinteiliges Gewerbe; Entwicklungsziele: neue Grünstrukturen etablieren, Aufenthaltsorte schaffen, Arbeitsumfeld qualifizieren, Maßnahmen zur Klimaanpassung und Energieeffizienz, Mini-Mobilitätshub
Verbindliche Bauleitplanung:	überwiegend GE; im Nordwesten und Nordosten GEE bzw. MI (B-Pläne 110/18, 110/23+24+26+27, 110/30+33+36)	Sonstige Planungen / Konzepte:	-

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an L1100, B27 im Südwesten kein Gleisanschluss	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof, Umlandgemeinden (Buslinien 428 und 429; 421 und 430 mit Fußweg) Radwege im Norden und Süden
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 3,9 km  Autobahnanschluss (A81) 6,4 km  Bahnhof Ludwigsburg 4,8 km	Medien:	Fernwärme weder vorhanden noch geplant (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 95 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

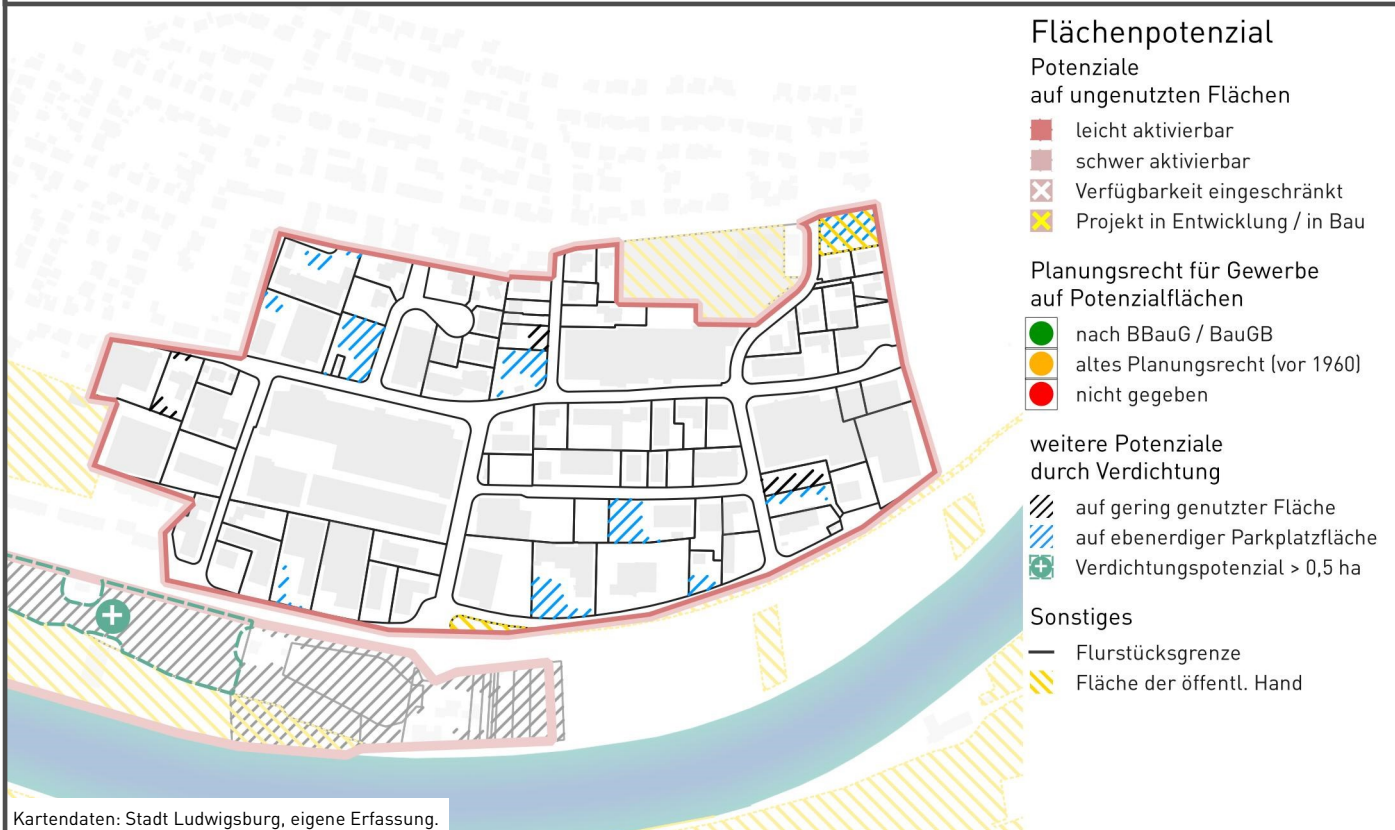
Nutzungsstruktur:	Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr und Lagerei, Kfz-Gewerbe, Dienstleistungen, vereinzelt Wohnen
Ausgewählte Unternehmen:	Autohaus Tschirner und Fuchs, Deutsche Vortex, Eloxalwerk Ludwigsburg, Heidelberg Postpress, Leopold
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 0 ha gering genutzt: 0,78 ha, davon 0,67 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	sehr starke Wärmebelastung am Tag; hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 17; handlungsbedürftiger Altlastenverdacht auf 2,4 % der Netto-Gebietsfläche (0,3 ha); davon Standorte: - mit festgestelltem Sanierungsbedarf: 0 - mit Untersuchungsbedarf: 2
Grünstrukturen:	geringer Grünanteil; hoher Versiegelungsgrad; gleichzeitig Lage im sensiblen Naturraum Neckartal

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse




Besondere Standortqualitäten:	gute Erreichbarkeit mit dem MIV; Stadtrandlage; nahegelegener Zugang zu Wasserstraße; Grünqualität
Einschränkende Faktoren:	angrenzende sensible Wohnnutzung im Norden Westen und dadurch in Teilbereichen Einschränkung des gewerblichen Störpotentials; schlechte Erreichbarkeit mit Umweltverbund; ungünstige innere Erschließung
Weitere Besonderheiten:	-



Potenzialflächen

Keine Potenziale auf ungenutzten Flächen

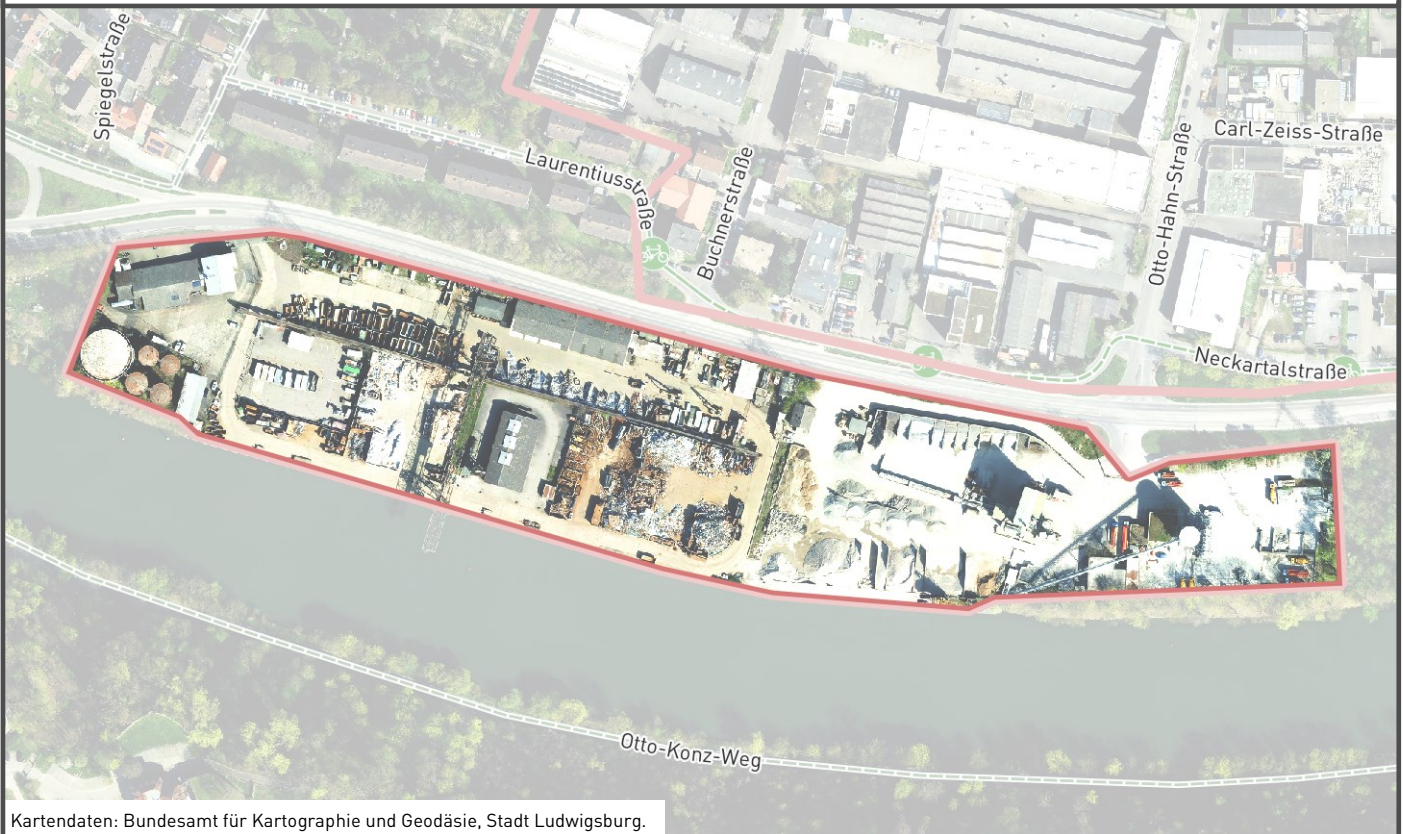
Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Klassischer Gewerbestandort
Leitbild:	Sicherung
Eignung:	Produktion, kleinteiliges Gewerbe
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Flächensicherung 	Betriebe vor Verdrängung schützen
Standortqualifizierung und -profilierung 	Standortnetzwerke initiieren
Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum 	stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen durchführen (auch Aufenthaltsorte) Versorgungs- und Sportangebote stärken

Gebietsbezogene Ansätze

Sicherung des produktionsgeprägten Gewerbestandorts

- Punktueller Aufwertung des öffentlichen Raums, Durchgrünung und Reduzierung der Barrierewirkung.



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

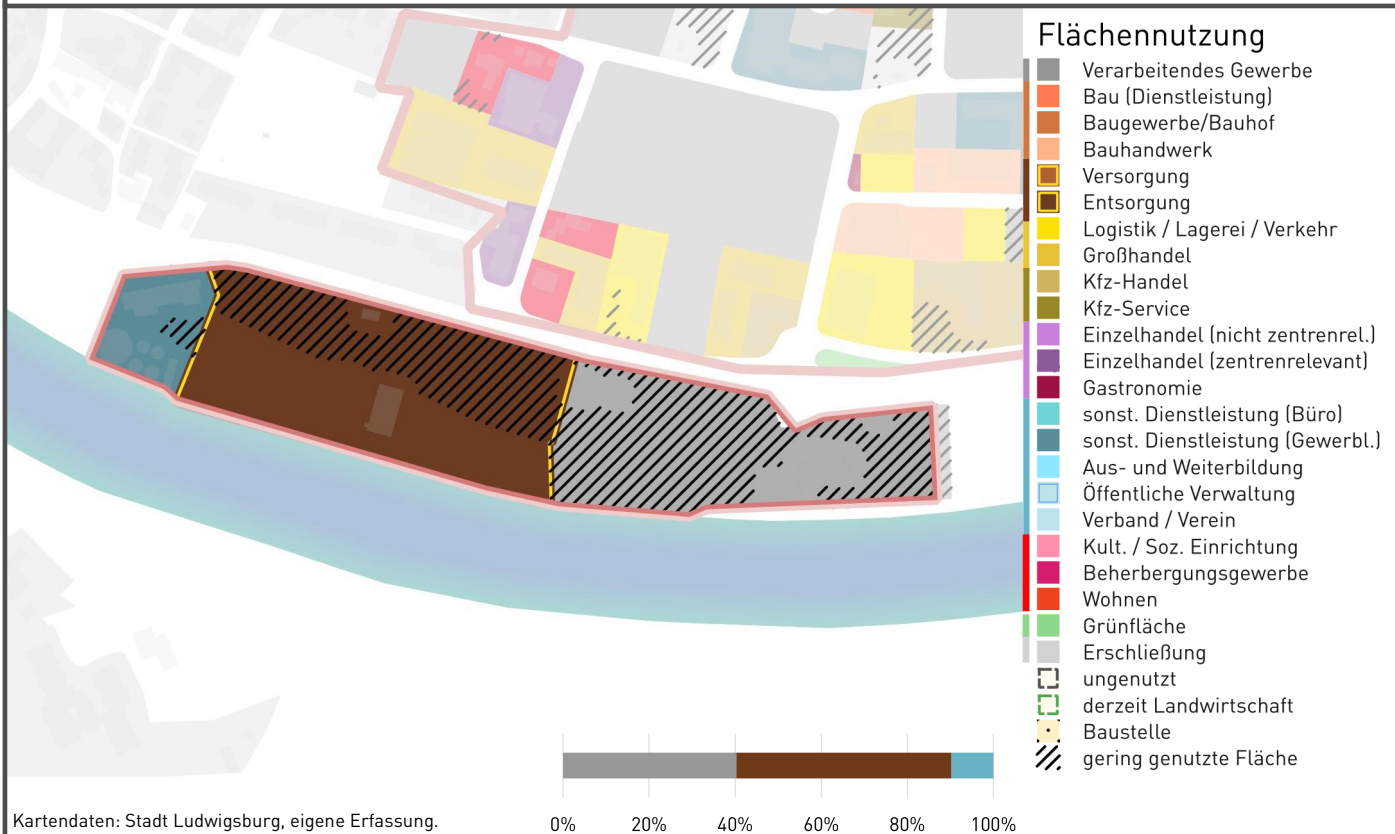
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Neckartalstraße (N) und Neckar (S)	Baustruktur:	ausschließlich Lagerhallen, technische Anlagen und kleinere Gebäude
Flächengröße:	5,1 ha netto	Bodenrichtwert:	190 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	Ver- und Entsorgungsstandort mit Verlademöglichkeit am Neckar	Eigentümer:	größtenteils privat 32,0 % (1,6 ha) im öffentlichen Eigentum (Wertstoffhof)

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als Umschlagpunkt für östliche Teilflächen und Transformationsgebiet für westliche Teilflächen; Ziele dort: neue Impulse, gemischtgenutztes Quartier
Verbindliche Bauleitplanung:	straßenseitig GEE ; zum Neckar hin SO „Umschlaganlage für Massengüter“; östliche Teilfläche GE (B-Plan 110/35)	Sonstige Planungen / Konzepte:	Bestehendes verwaltungsinternes Konzept zur Umstrukturierung des Bereichs (Stadt am Fluss)

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an L1100; B27 im Südwesten kein Gleisanschluss Neckar als Bundeswasserstraße	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof, Umlandgemeinden (Buslinien 421, 428, 429 und 430 mit Fußweg) Keine Radwege
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 3,6 km  Autobahnanschluss (A81) 6,1 km  Bahnhof Ludwigsburg 4,5 km	Medien:	Fernwärme weder vorhanden noch geplant (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 95 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

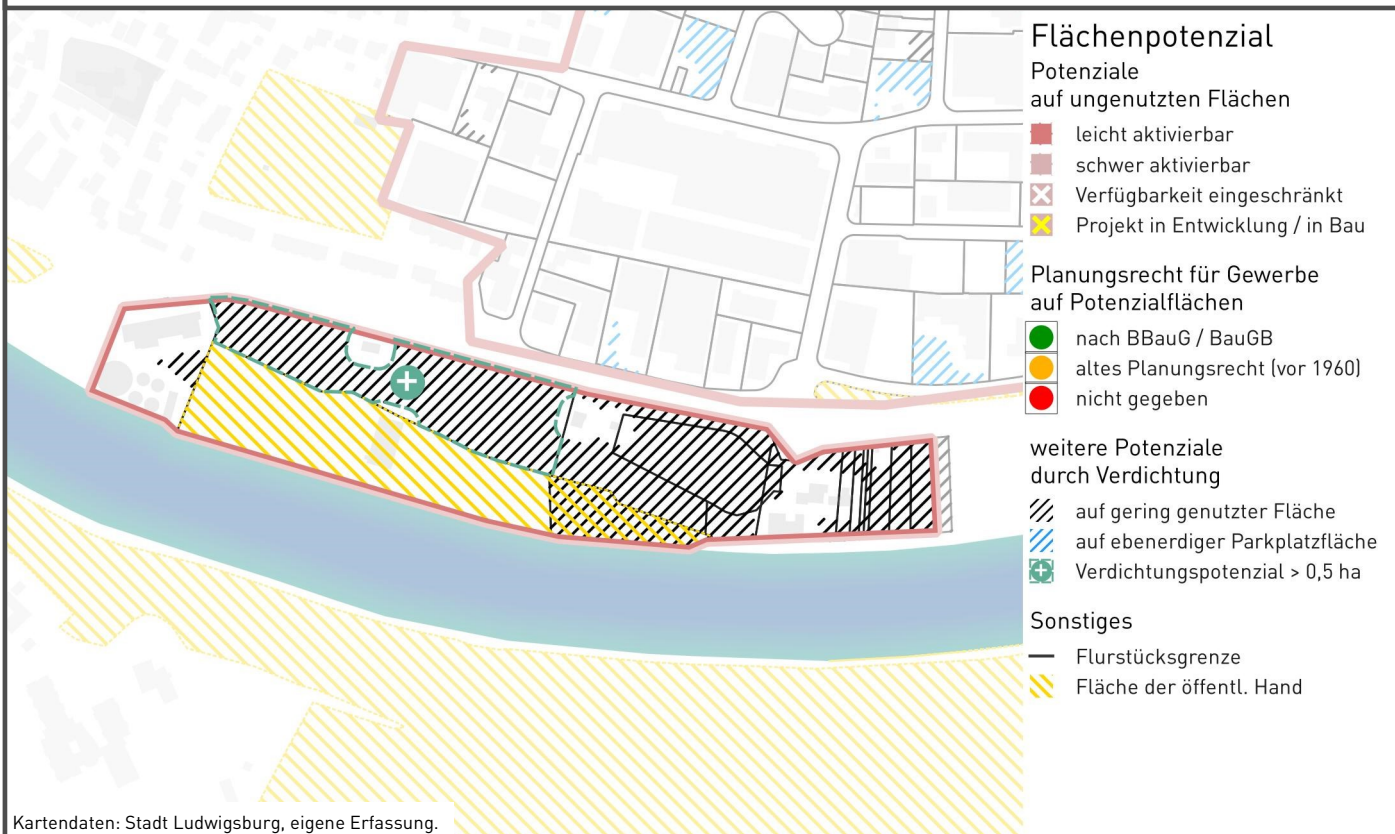
Nutzungsstruktur:	Ver- und Entsorgung, Verarbeitendes Gewerbe, gewerbliche Dienstleistung
Ausgewählte Unternehmen:	AFM, Asphaltmischwerk Ludwigsburg, Stachelski, Unionbeton, Wertstoffhof
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 0 ha gering genutzt: 3,92 ha

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 1; keine Flächen mit Handlungsbedarf
Grünstrukturen:	geringer Grünanteil; hoher Versiegelungsgrad; gleichzeitig Lage im sensiblen Naturraum Neckartal

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse




Besondere Standortqualitäten:	gute Erreichbarkeit für den MIV / Güterverkehr; störungsfreie Lage zwischen Neckar und Landesstraße; Lage am Neckar mit Verlademöglichkeit
Einschränkende Faktoren:	Lage im Hochwassergefahrenbereich; wenig Entwicklungspotenziale im Bestand
Weitere Besonderheiten:	großer Anteil der Flächen im öffentlichen Eigentum; wichtiger Ver- und Entsorgungsstandort mit einzigem Ludwigsburger Wertstoffhof; städtebauliche Planung für den westlichen Teil des Gebietes dadurch Aufwertung des Standorts



Potenzialflächen

Keine Potenziale auf ungenutzten Flächen

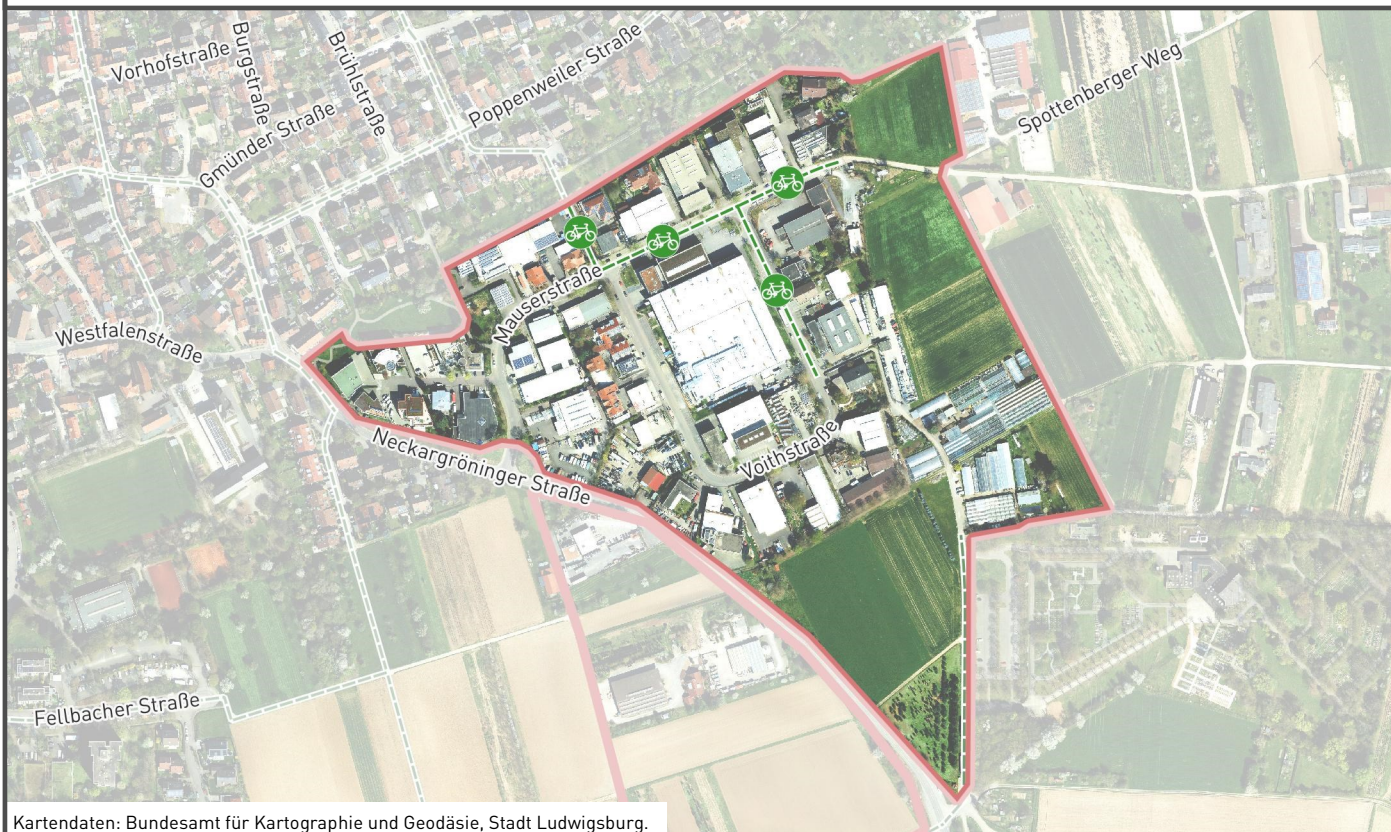
Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Urbaner Gewerbestandort (W) Verkehrsaffiner Gewerbestandort mit Sonderprofil (O)
Leitbild:	Aufwertung (W) Sicherung (O)
Eignung:	Kleinteiliges Gewerbe (W) Produktion, Ver- und Entsorgung (O)
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Flächensicherung 	politisches Bekenntnis zur gewerblichen Nutzung verstärken
Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen 	Nachnutzung Teilstandort aktiv begleiten
Standortqualifizierung und -profilierung 	im westlichen Bereich Mischnutzung / stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen prüfen; im östlichen Bereich flächenextensive Betriebe nicht ausschließen

Gebietsbezogene Ansätze

Sicherung der Funktion als Standort für wasserbezogenes und flächenextensives Gewerbe

- Neuordnung zur Optimierung der Flächenausnutzung.
- Prüfung der Reduzierung der Barrierewirkung durch Schaffung einer Grünanbindung bzw. Zugangsmöglichkeit zum Neckar.



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

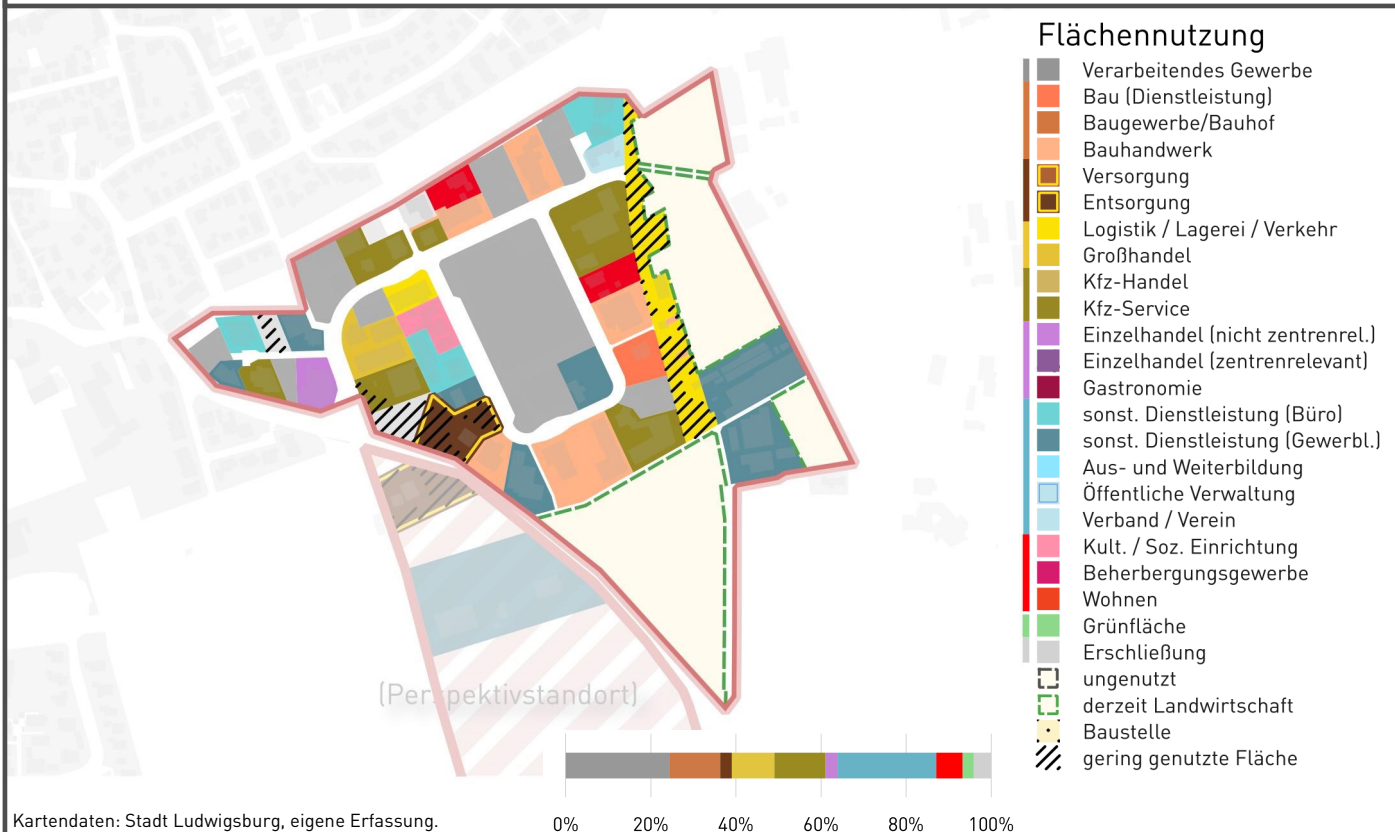
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Grünzug nördl. Mauser Straße (N), Schmidener Straße und Verlängerung nach Norden (O) und Neckargröninger Str. (SW)	Baustruktur:	heterogene Bebauung mit Gewerbehallen und niedriggeschossigen Gebäuden
Flächengröße:	18,8 ha netto	Bodenrichtwert:	115 / 230 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	Gewerbegebiet in Stadtrandlage	Eigentümer:	größtenteils privat 25,1 % (4,7 ha) im öffentlichen Eigentum

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche; im Osten Sonderbaufläche (Gärtnerei); kleine Teilflächen Landwirtschaft und Freihaltetrasse für neue Straße	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als Mischgewerbe für Bestandsflächen und Kennzeichnung der möglichen Erweiterungsflächen im Osten und Süden; Ziele: neue Grünstrukturen etablieren, Aufenthaltsorte schaffen, Arbeitsumfeld qualifizieren, Maßnahmen zur Klimaanpassung und Energieeffizienz, Mini-Mobilitätshub
Verbindliche Bauleitplanung:	GE und GEe für die Bestandsflächen (B-Plan 96/08+10+14) und die Erweiterungsflächen im Süden (B-Plan 96/11); SO friedhofsbezogene Betriebe für die Erweiterungsflächen im Osten (B-Plan 98/02)	Sonstige Planungen / Konzepte:	-

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	Hauptverkehrsstraße L1140 im Süden; B27 im Westen kein Gleisanschluss	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof (Linien 431; 421 und 425 mit Fußweg) Keine Radwege im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 3,6 km  Autobahnanschluss (A81) 7,3 km  Bahnhof Ludwigsburg 4,6 km	Medien:	Fernwärme weder vorhanden noch geplant (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 94 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

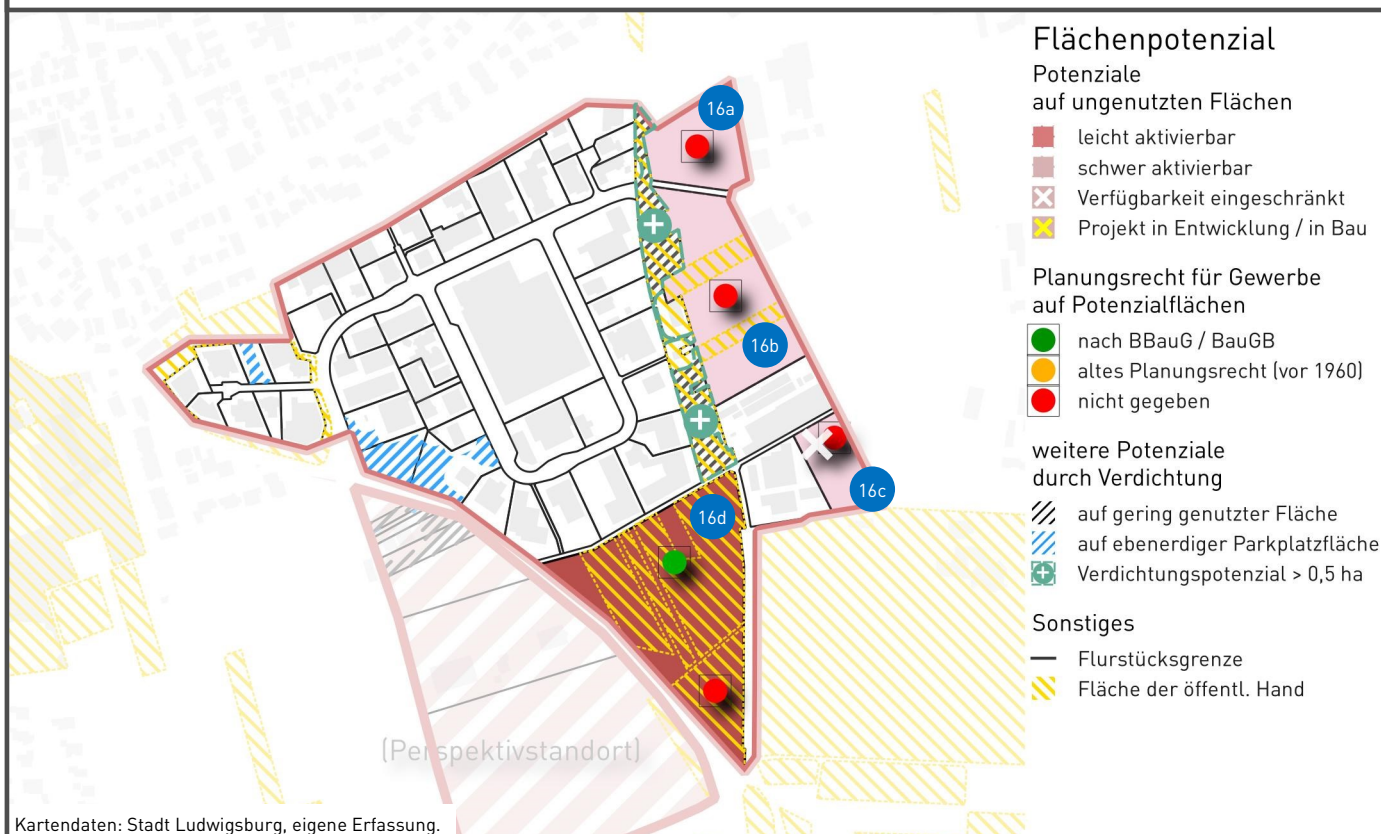
Nutzungsstruktur:	Landwirtschaft, gewerbliche Dienstleistungen, Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe, Logistik / Lagerei / Verkehr, vereinzelt (Betriebs-) Wohnungen
Ausgewählte Unternehmen:	CTA, Eventstifter, ibb Burrer & Deuring, Karl Lutz Nachfolger, Lautmacher, Novotron, Rudolf Klaschka, Schittenhelm Gartenbau, W. Becker Montagebau
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 5,21 ha (Landwirtschaftsflächen) gering genutzt: auf 1,12 ha, davon 0,50 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	bebauter Bereich mit sehr starker Wärmebelastung am Tag; Hoher Grad nächtliche Überwärmung; Funktion der landwirtschaftlich genutzten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 10; handlungsbedürftiger Altlastenverdacht auf 0,6% der Netto-Gebietsfläche (0,1 ha); davon Standorte: - mit festgestelltem Sanierungsbedarf: 0 - mit Untersuchungsbedarf: 1
Grünstrukturen:	intern geringer Grünanteil und hoher Versiegelungsgrad; Grünzug im Norden; angrenzender freier Landschaftsraum im Osten

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	gute Aktivierbarkeit vorhandener Potenzialflächen; auf Teilflächen städtisches Eigentum
Einschränkende Faktoren:	dezentrale Lage im Stadtgebiet; unzureichende Anbindung an den ÖPNV; eingestreute Wohnnutzung mit daraus resultierender Einschränkung des gewerblichen Störpotentials; Problematik Niederschlagsentwässerung
Weitere Besonderheiten:	abschnittsweise überholtes Planungsrecht für die Gebietsentwicklung (überörtliche Straßenverbindung und friedhofsbezogene Sondernutzungen); Klärungsbedarf zur Zukunft/Flächenbedarfen der Gärtnerei-standorte



Potenzialflächen

Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
16a)	Landwirtschaftliche Fläche	0,7 ha	landwirtschaftlich	schwer	kurzfristig	privat
16b)	Landwirtschaftliche Fläche	1,6 ha	landwirtschaftlich	schwer	kurzfristig	öffentlich / privat
16c)	Landwirtschaftliche Fläche	0,4 ha	landwirtschaftlich	schwer	eingeschränkt	privat
16d)	Landwirtschaftliche Fläche	2,5 ha	landwirtschaftlich	leicht	kurzfristig	öffentlich / privat

Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Klassischer Gewerbestandort
Leitbild:	Sicherung, Erweiterung
Eignung:	Kleinteiliges Gewerbe
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Flächensicherung	Betriebe vor Verdrängung schützen Nutzungskonflikte vermeiden Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen verhindern
Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen	gezielt Eigentümer ansprechen, beraten, bei der Vermarktung unterstützen stadteigene Flächenpotenziale aktivieren
Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse	politisches Bekenntnis zur gewerblichen Nutzung bekräftigen planerische Konzepte erarbeiten Planungsrecht schaffen Erschließung herstellen
Liegenschaftspolitik	Flächenankauf bzw. Bodenordnung / Umlegung prüfen ggf. Mietflächen / Gewerbehof
Standortqualifizierung und -profilierung	Ggf. Standortnetzwerk initiieren auch flächenextensive Betriebe nicht ausschließen
Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum	stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen durchführen (auch Aufenthaltsorte) Versorgungs- und Sportangebote stärken
Infrastruktur	ÖPNV / Anbindung Stadtbahntrasse Radwegenetz ausbauen
Umwelt- und Klimagerechtigkeit	gebietsinterne Grünverbindungen schaffen neue bauliche Inanspruchnahme an stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen koppeln

Gebietsbezogene Ansätze

Sicherung und schrittweise Erweiterung des Gewerbestandortes mit Schwerpunkt kleinteiliges Gewerbe

- Aufwertung der Qualität als Arbeitsort z.B. des Angebots einer Mittagsverpflegung.
- Konzeptentwicklung für die Potenzialflächen in städtischer Verfügbarkeit sowie Planrechtschaffung und Entwicklung einer Ansiedlungs- und Vermarktungsstrategie.



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

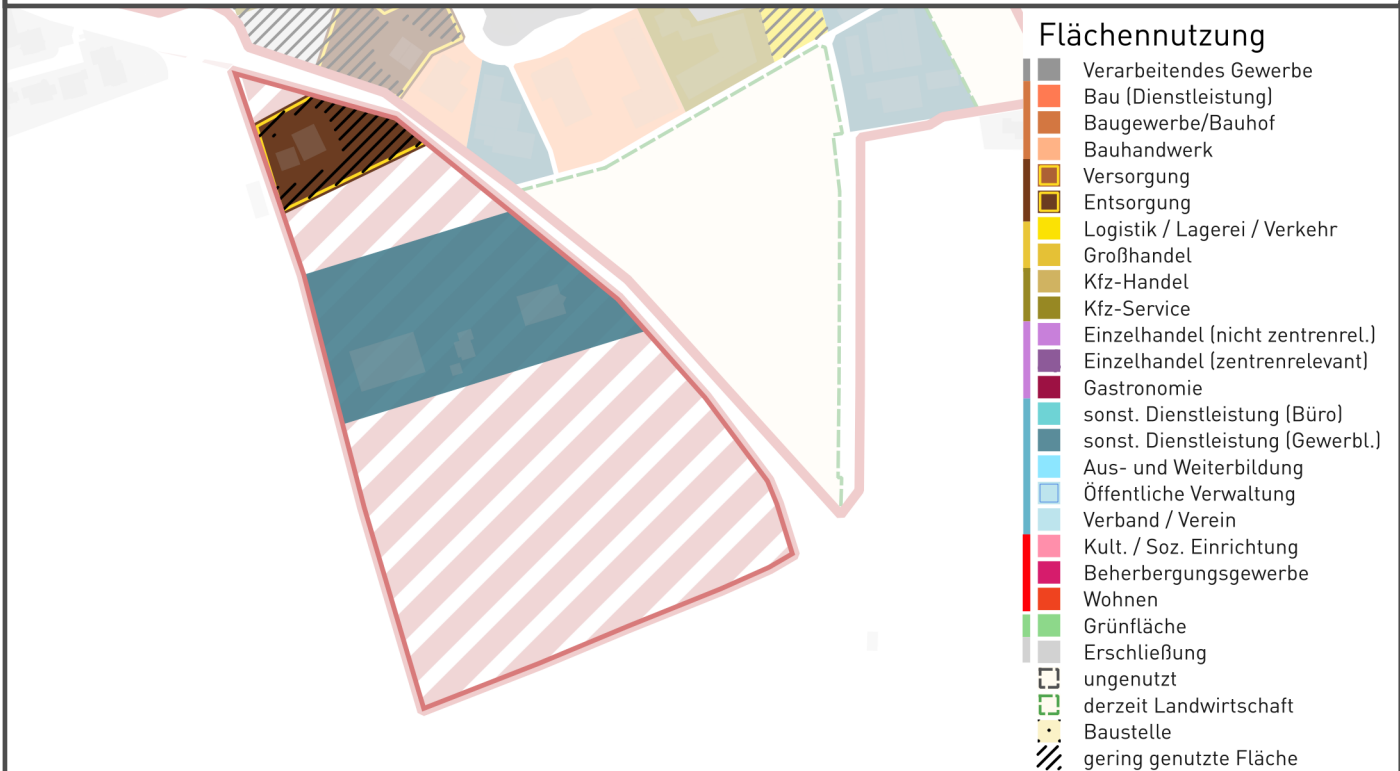
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Neckargröninger Str. (N0), Straße nördl. L1140 (S) und Neckargröninger Weg (W)	Baustruktur:	nur zwei baulich genutzte Teilflächen
Flächengröße:	5,1 ha netto	Bodenrichtwert:	8 € (Landwirtschaft) (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	Landwirtschaftsflächen und zwei gewerblich genutzte Grundstücke an der Neckargröninger Straße	Eigentümer:	überwiegend privat 4,7 % (0,2 ha) im öffentlichen Eigentum

Planungssituation

Darstellung im FNP:	Flächen für Landwirtschaft; im Norden (d.h. nördl. der verlängerten Fellbacher Str.) als Grünfläche (Sportplatz)	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Kennzeichnung als Potenzialfläche für Gewerbegebietentwicklung; Ziele: Neue Impulse setzen, neue Grünstrukturen etablieren, Stadtbahnanbindung prüfen
Verbindliche Bauleitplanung:	kein Bauplanungsrecht vorhanden	Sonstige Planungen / Konzepte:	-

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	Hauptverkehrsstraße L1140 im Süden; B27 im Westen kein Gleisanschluss	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung Stadtzentrum, Bahnhof (Linie 421, 431 und 425 mit Fußweg) keine Radwege im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 3,6 km  Autobahnanschluss (A81) 7,3 km  Bahnhof Ludwigsburg 4,6 km	Medien:	Breitband-Abdeckung der zwei baulich genutzten Teilflächen: 94 % (Stand 12.2023)



Kartendaten: Stadt Ludwigsburg, eigene Erfassung.

Aktuelle Flächennutzung

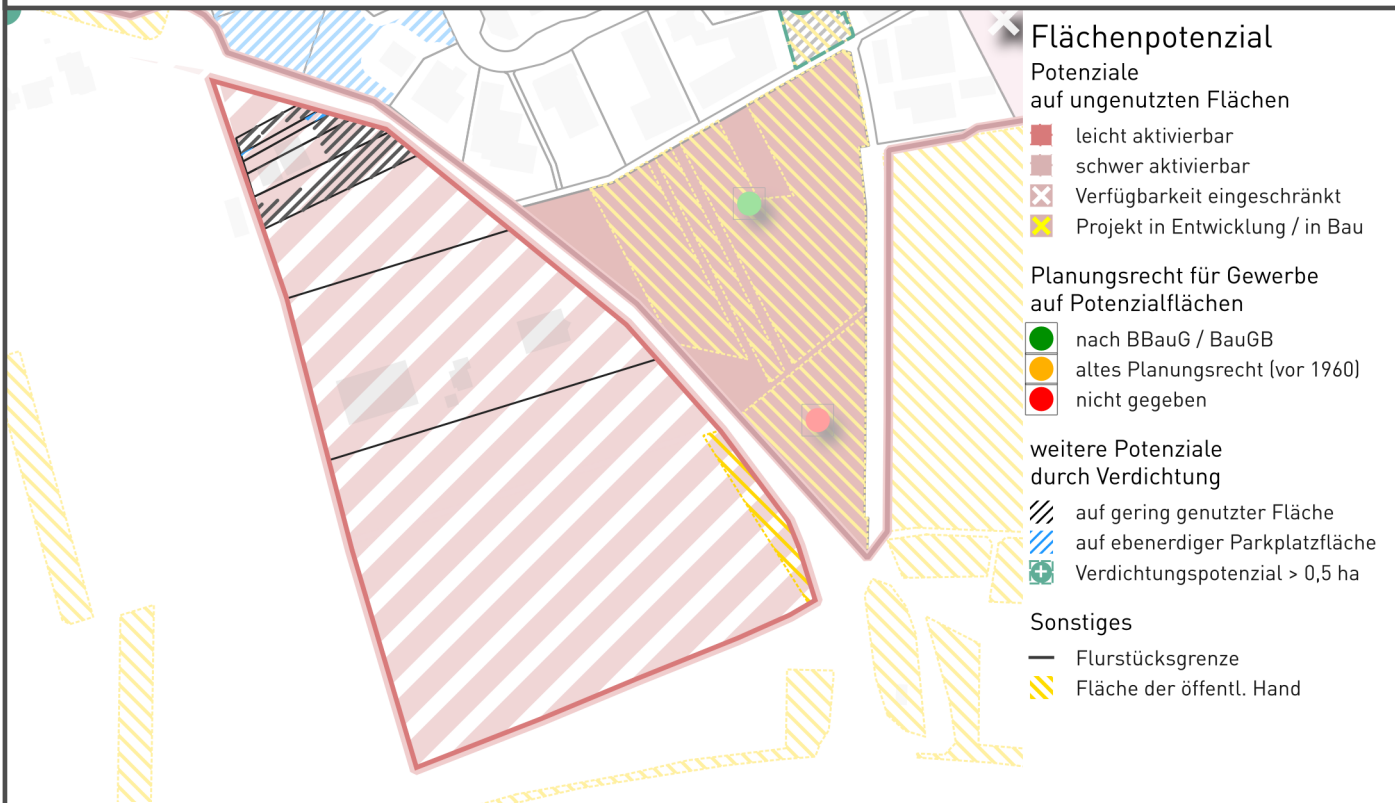
Nutzungsstruktur:	Größtenteils Landwirtschaftsflächen, nur zwei baulich genutzte Grundstücke (Entsorgung und gewerbliche Dienstleistungen)
Ausgewählte Unternehmen:	Autoverwertung Rems-Murr, Gala-Bau Heidemeier
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 4,8 ha (Landwirtschaftsflächen) gering genutzt: 0,23 ha, davon 0,01 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	starke Wärmelast am Tag; Funktion der Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet / Kaltluftabfluss
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 1; keine Flächen mit Handlungsbedarf
Grünstrukturen:	Landwirtschaftsflächen

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	gute Aktivierbarkeit vorhandener Potenzialflächen; Teilflächen auch für störintensive Betriebe geeignet; perspektivisch sehr gute Anbindung im Zusammenhang mit einem Stadtbahnanschluss; dann auch Ansiedlung arbeitsplatzintensiven Gewerbes möglich
Einschränkende Faktoren:	dezentrale Lage im Stadtgebiet; zurzeit unzureichende Anbindung an den ÖPNV; geplante Wohnflächenentwicklung unmittelbar westlich angrenzend mit daraus resultierender Einschränkung des gewerblichen Störpotentials
Weitere Besonderheiten:	bisher kein Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen







Kartendaten: Stadt Ludwigsburg, eigene Erfassung.

Potenzialflächen

Gesamtfläche des Planstandortes: 5,1 ha netto

Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Klassischer Gewerbestandort
Leitbild:	Erweiterung
Eignung:	Kleinteiliges Gewerbe
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Flächensicherung 	politisches Bekenntnis zur gewerblichen Nutzung verstärken
Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse 	planerische Konzepte erarbeiten Planungsrecht schaffen
Liegenschaftspolitik 	Flächenankauf bzw. Bodenordnung prüfen
Umwelt- und Klimagerechtigkeit 	neue bauliche Inanspruchnahme an stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen koppeln

Gebietsbezogene Ansätze

Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Westen

- Festlegung der Abgrenzung zwischen geplanten Wohn- und Gewerbeflächen; Umgang mit bestehenden Nutzungen auf Einzelflächen (Autoverwertung, Garten- und Landschaftsbau-Betrieb) klären.
- Erarbeitung planerischer Konzepte; frühzeitige Einbeziehung der Standortentwicklung in die Planungen zur Stadtbahntrasse (Lage der Endhaltestelle).
- Berücksichtigung der klimatischen Situation bei der Planung (Belüftung, Kaltluftentstehung).



Kartendaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stadt Ludwigsburg.




Allgemeine Angaben

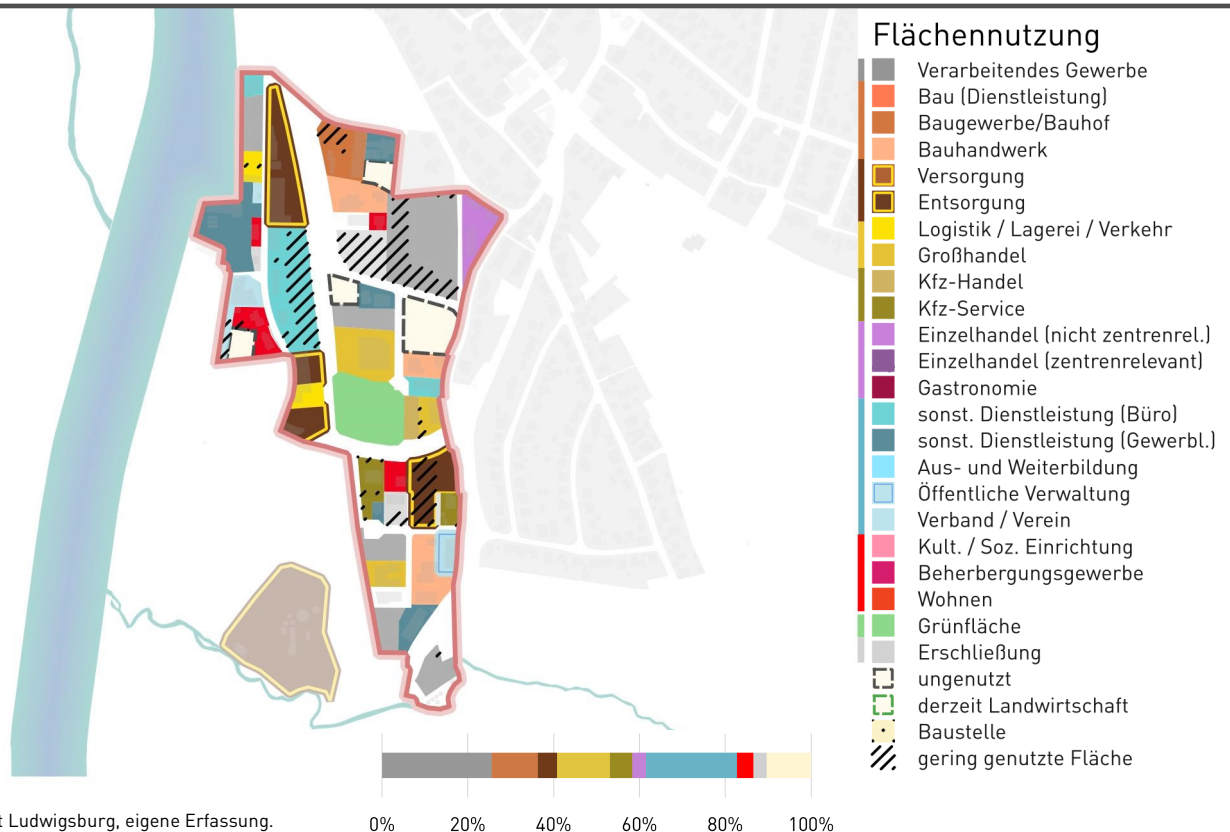
Abgrenzung des Gebiets:	zwischen Ohmstraße (N), Hochberger Str. / Alte Steige (O) und L1100 / Mülackerstraße (W)	Baustruktur:	heterogene Bebauung mit Gewerbehallen und niedriggeschossigen Gebäuden
Flächengröße:	11,2 ha netto	Bodenrichtwert:	190 € (Stand: 01.01.2023)
Charakterisierung des Gebiets:	kleinteiliges Gewerbegebiet in Dorfrandlage und Neckarnähe	Eigentümer:	überwiegend privat 3,8 % (0,4 ha) im öffentlichen Eigentum

Planungssituation

Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche	Inhalt Räuml. Perspektive Ludwigsburg (Wirtschaft, Arbeit, Tourismus):	Einstufung als klassisches kleinteiliges Gewerbe; Entwicklungsziele: neue Grünstrukturen (als Teil des Grünen Rings) im Norden, Maßnahmen zur Klimaanpassung und Energieeffizienz (Abwasserwärmepotenzial)
Verbindliche Bauleitplanung:	GE westlich der Neckartalstraße – L1100; GEE östlich davon (B-Plan 121/07)	Sonstige Planungen / Konzepte:	-

Erschließung / Infrastruktur

Straße / Schiene:	direkter Anschluss an L1100 kein Gleisanschluss	ÖPNV / Radverkehr:	Busanbindung nach Marbach- und Remseck am Neckar (Buslinie 451 mit Fußweg) keine Radwege im Gebiet
Entfernungen:	 Zentrum (Marktplatz) 7,1 km  Autobahnanschluss (A81) 9,5 km  Bahnhof Ludwigsburg 7,9 km	Medien:	Machbarkeitsstudie für den Wärmenetzausbau vorgesehen (Stand 2023) Breitband-Abdeckung: 97 % (Stand 12.2023)



Aktuelle Flächennutzung

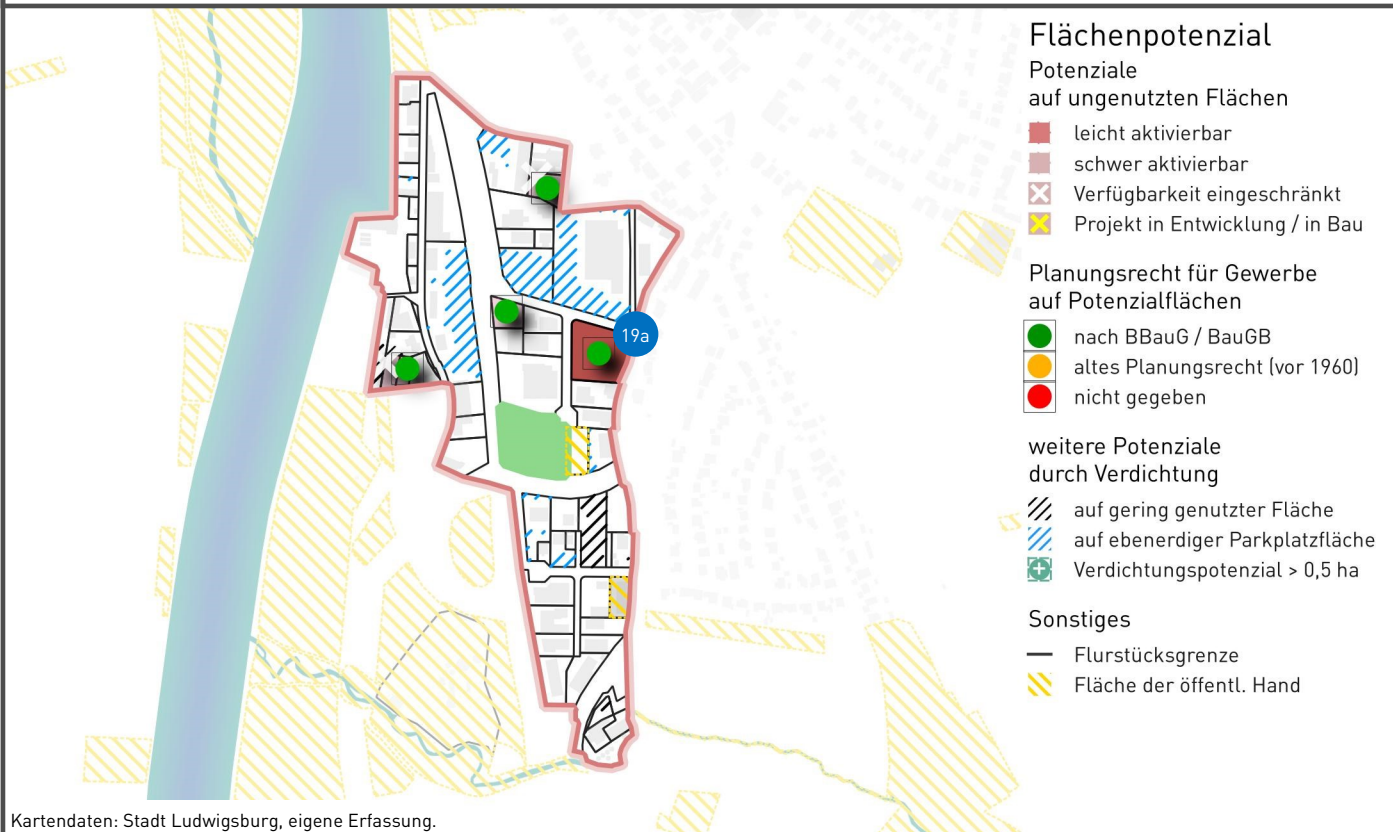
Nutzungsstruktur:	Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen, Ver- und Entsorgung, Verarbeitendes Gewerbe, Wohnen
Ausgewählte Unternehmen:	Bauunternehmung Ernst Seybold, Kurz Entsorgung, Lange GmbH, Lorit, MARKATOR, teamtechnik, Terracab, Witt Falztechnik
Flächenausnutzung:	ungenutzt: 1,04 ha gering genutzt: 1,70 ha, davon 1,25 ha Flurstücke mit überwiegender Parkplatznutzung

Naturraum- und umweltbezogene Informationen

Klimatische Situation:	bebauter Bereich mit starker Wärmebelastung am Tag; hoher Grad nächtlicher Überwärmung
Bodenbelastungen:	Anzahl der erfassten Altlastenverdachtsfälle: 13; handlungsbedürftiger Altlastenverdacht auf 40,7 % der Netto-Gebietsfläche (4,5 ha); davon Standorte: - mit festgestelltem Sanierungsbedarf: 0 - mit Untersuchungsbedarf: 2
Grünstrukturen:	abschnittsweise geringer Grünanteil; baumbestandene Grünfläche im Eckbereich L1100/ Fraunhoferstraße

Entwicklungschancen, Risiken und Hemmnisse

Besondere Standortqualitäten:	gute Erreichbarkeit für den MIV / Wirtschaftsverkehr
Einschränkende Faktoren:	kleinteilige Flächenstruktur; ungünstige innere Erschließung; Hanglage; Trennwirkung der L1100
Weitere Besonderheiten:	Ablehnung einer baulichen Inanspruchnahme der vorhandenen baumbestandenen Grünfläche gem. Planungshinweiskarte Stadtklima






Potenzialflächen

Abk.	Bezeichnung	Fläche	Nutzung	Aktivierbarkeit	Verfügbarkeit	Eigentum
19a)	Humboldtstraße / Alte Steige	0,2 ha	ungenutzt	leicht	kurzfristig	privat

Vier weitere Potenzialflächen unter 0,2 ha

Entwicklungsziele, Empfehlungen

Standorttyp:	Klassischer Gewerbebestandort
Leitbild:	Sicherung
Eignung:	Kleinteiliges Gewerbe
Maßnahmenbereich	Handlungsempfehlungen
Flächensicherung 	Betriebe vor Verdrängung schützen
Aktivierung von inneren Flächenpotenzialen 	gezielt Eigentümer ansprechen, beraten, bei der Vermarktung unterstützen
Arbeitsumfeld / öffentlicher Raum 	Aufenthaltssorte schaffen, Arbeitsumfeld qualifizieren (auch Versorgungsangebote)

Gebietsbezogene Ansätze

Sicherung als heterogener, kleinteiliger Gewerbebestandort

- Allgemeine Maßnahmen zur Aufwertung von Gewerbebeständen, kein prioritärer gebietsspezifischer Handlungsbedarf.