



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 126/25

Federführung:
FB Stadtplanung und Geoinformation

Sachbearbeitung:
Grohmann, Tobias
Linder, Oliver
Frommer, Lars

Datum:
14.04.2025

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Gemeinderat	30.04.2025	ÖFFENTLICH

Betreff: Beschluss einer Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzeption
Bezug SEK: Handlungsfeld 03 (Wirtschaft, Arbeit und Tourismus)/ SZ 02 / OZ 02

Bezug: VORL.NR. 149/23 - Erstellung einer Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzeption
VORL.NR. 382/23 Antrag FDP-Fraktion vom 20.11.2023: Erweiterung bestehender Gewerbegebiete und mögliche Ausweisung neuer Gewerbegebiete

Anlagen: Anlage 1 Strategische Leitlinien der Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzeption vom 12.02.2025
Anlage 2 Plan Entwicklungsstrategie vom 25.02.2025
Anlage 3 Gebietssteckbriefe vom 18.02.2025
Anlage 4 Abschlussbericht Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzeption vom 11.04.2025

Beschlussvorschlag:

- I. Das „Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzept der Stadt Ludwigsburg“ mit den darin formulierten strategischen Leitlinien (Anlage 1) sowie dem Konzeptplan „Entwicklungsstrategie“ (Anlage 2) wird als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es dient als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung der Gewerbeflächen und ist bei Entscheidungen, die Auswirkungen auf die gewerblich genutzten Flächen in der Stadt haben, zu berücksichtigen. Das Konzept wird in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. fortgeschrieben.
- II. Die Gebietssteckbriefe (Anlage 3) und der Abschlussbericht (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen.
- III. Die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen erfolgt im weiteren Prozess unter Beteiligung der Dezernate und Fachbereiche. Für die konkrete Umsetzung einzelner Maßnahmen sind jeweils gesonderte Beschlüsse in den

gemeinderätlichen Gremien erforderlich.

Sachverhalt/Begründung:

Für die eilige Leserin/ den eiligen Leser

Die Stadt Ludwigsburg ist in ihrer räumlichen Entwicklung begrenzt. Um ansässiges Gewerbe zu stärken und Neuansiedlungen zu ermöglichen, wurde eine Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzeption als Fachbeitrag zur Konkretisierung der im Stadtentwicklungskonzept verankerten Ziele im Handlungsfeld 03 Wirtschaft, Arbeit und Tourismus erstellt. Konkret geht es um die Förderung von Unternehmensentwicklungen, die Nachverdichtung und Umnutzung von Gewerbeflächen und die Förderung eines breiten Branchenmixes. Die kürzlich beschlossene „Räumliche Perspektive Ludwigsburg“ zum Stadtentwicklungskonzept bietet außerdem einen räumlich konkreten Orientierungsrahmen mit einschlägigen Entwicklungszielen für den gewerblichen Bereich. Die Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzeption soll in diesem Rahmen eine bedarfsgerechte, nachhaltige Gewerbeflächenversorgung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen sichern. Dazu wurden Flächen- und Verdichtungspotenziale identifiziert, mit dem Bedarf abgeglichen und Handlungsfelder sowie Maßnahmen sowohl für die Gesamtstadt als auch für einzelne Gebiete in Gebietssteckbriefen definiert. Zudem wurden acht strategische Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Gewerbeflächen in der Stadt Ludwigsburg aufgestellt.

Hintergründe

Ludwigsburg ist eine moderne, weltoffene, lebendige und wirtschaftsstarke Stadt mit rund 94.000 Einwohnern und einem vielfältigen Unternehmensmix. Als Hochschul-, Festspiel- und Kongressstadt bietet sie attraktive Arbeits- und Lebensbedingungen. Die räumliche Nähe der Unternehmen schafft Synergien und stärkt die Wettbewerbsfähigkeit.

Angesichts wirtschaftlicher Veränderungen und einer zunehmend begrenzten Gewerbeflächenkulisse ist eine gezielte Strategie zur optimalen Nutzung der verbleibenden Flächen (Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzeption) erforderlich.

Vorgehen



Abbildung 1: Arbeitsprogramm/ Gliederung, Quelle regioteam

Auf Grundlage einer intensiven Analyse der Potenziale und Bedarfe unter Beteiligung
 Beschluss einer Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzeption

der örtlichen Gewerbetreibenden, wurden strategische Leitlinien und eine Entwicklungsstrategie erarbeitet, die konzeptionell in vertiefenden Steckbriefen zu den jeweiligen Gewerbegebieten eingeflossen sind.

Ergebnis

Insgesamt wurden 14,1 ha leicht-aktivierbares Flächenpotenzial und 17,5 ha Verdichtungspotenzial im Siedlungsbestand ausgemacht, wobei sich „leicht“ insbesondere auf die planungsrechtliche und nicht die eigentumsrechtliche Situation bezieht.

Im Rahmen der Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot geht die Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzeption von einem perspektivischen Bedarf von 0,8 – 1,0 ha/ Jahr aus. Demnach reichen die vorhandenen Potenziale rechnerisch für ca. 10-15 Jahre (incl. Reserve).

Jedoch gibt es neben Hintere Halden II und mit Abstrichen Waldäcker III kaum noch weitere verfügbare Gewerbeflächen (größer als 1 ha) im städtischen Eigentum.

Leitlinien und Konzeption

Es wurden **acht strategische Leitlinien** zum Umgang mit Gewerbeflächen in der Stadt Ludwigsburg aufgestellt:

1. Wirtschaftsstandort Ludwigsburg weiter entwickeln
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

In Form von Gebietssteckbriefen wurden aus den acht Leitlinien in den konkreten Gewerbegebieten Entwicklungsleitbilder, Entwicklungsziele- sowie Handlungsempfehlungen und gebietsbezogene Ansätze definiert. Der übergeordnete Plan „Entwicklungsstrategie“ fasst diese Ergebnisse zusammen.

Fazit

- Ludwigsburg ist ein diversifizierter Wirtschaftsstandort mit Tradition und Potenzial in einer innovationsstarken Region. Diese Vielfalt gilt es zu erhalten und die Stärken zu stärken.
- Das verfügbare Flächenangebot von rund 14 Hektar deckt den Bedarf selbst rechnerisch nur knapp. Flächenkonkurrenzen und Engpässe bestehen in Teilräumen und im Hinblick auf Flächennutzungen.
- Geringe Erweiterungsmöglichkeiten sowie städtische und nationale Strategien zur Siedlungsentwicklung machen die Verdichtung und Aktivierung im Siedlungsbestand zur Priorität. Demnach gilt es stadt-eigene Flächen zu aktivieren und private Akteure zur flächeneffizienten Nutzung zu motivieren.
- Transformationsprozesse der Wirtschaft und sich verändernde Standorte sowie Standortanforderungen machen die Wirtschaft urbaner. Es bedarf neuer Konzepte für alte Flächen. Gleichzeitig müssen Standorte qualifiziert und Transformationsprozesse begleitet werden.
- Es sind Erweiterungsflächen für größere Neuansiedlung notwendig. In

Anbetracht der Dauer einer Gebietsentwicklung sollte die Gebietsentwicklung Oßweil Süd-Ost weiter vorangetrieben werden. Zudem sind interkommunale Potenziale zu prüfen.

Ausblick

Die Ergebnisse und Steckbriefe der Gewerbeflächenkonzeption dienen als Bewertungsgrundlage bei gewerblichen Anfragen zur Nutzung, Erweiterung und Ansiedlung sowie bei der weiteren Entwicklung der Gewerbeflächen. Darüber hinaus werden die Ergebnisse in die vorhandenen Austauschformate mit den Gewerbetreibenden eingespeist.

Die Gebietsentwicklung Oßweil Süd-Ost wird ferner vorbereitet und vorangetrieben. Da die Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzeption zeigt, dass eine teilgewerbliche Entwicklung im Bereich Oßweil Süd-Ost zur langfristigen Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarf nicht ausreicht, wird die Verwaltung weitere Entwicklungsmöglichkeiten bspw. in interkommunalen Gewerbegebieten untersuchen und die Ergebnisse der Untersuchung dem Gemeinderat vorstellen.

Der Antrag der FDP-Fraktion vom 20.11.2023 mit der VORL.NR. 382/23 ("Erweiterung bestehender Gewerbegebiete und mögliche Ausweisung neuer Gewerbegebiete") gilt damit im Falle der Beschlussfassung als erledigt.

Unterschriften:

gez.
Frank Steinert

gez.
Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR	
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/> - -	<input type="checkbox"/> -	<input checked="" type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> + +
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung: Das „Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzept der Stadt Ludwigsburg“ wird als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und hat als Planung keine negativen Auswirkungen auf das Klima.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 23, 60, 61, 63, 67, 80, R05



LUDWIGSBURG

NOTIZEN