

GEWERBEFLÄCHENSTUDIE STADT KARLSRUHE UND NACHBARSCHAFTSVERBAND BIS 2025

Modul B II: Erstellung von Gebietssteckbriefen im Gesamtgebiet des NVK

Stand: 24.01.2012



Baden-Württemberg

Gefördert und begleitet durch das Ministerium
für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des
Landes Baden-Württemberg



Auftraggeber:

Nachbarschaftsverband Karlsruhe

-Planungsstelle-

Lammstr. 7

76133 Karlsruhe

NVK Nachbarschaftsverband
Karlsruhe



Baden-Württemberg

Gefördert und begleitet durch das Ministerium für
Umwelt, Naturschutz und Verkehr des
Landes Baden-Württemberg

Verfasser:

CIMA Beratung + Management GmbH

Neue Weinsteige 44

70180 Stuttgart

Ansprechpartner: Jürgen Lein

www.cima.de



Planquadrat Elfers Geskes Krämer Part.G. dwb BDA DASL

Architekten und Stadtplaner

Platz der deutschen Einheit 21

64293 Darmstadt

Ansprechpartner: Claudia Becker

www.planquadrat.com





Einleitung	Seite 6
Gewerbeflächen der Stadt Karlsruhe	Seite 11
Gewerbeschwerpunkt 1	Seite 12
Gewerbeschwerpunkt 2	Seite 16
Gewerbeschwerpunkt 3	Seite 20
Gewerbeschwerpunkt 4	Seite 24
Gewerbeschwerpunkt 5	Seite 28
Gewerbeschwerpunkt 6	Seite 32
Gewerbebereich 7	Seite 36
Gewerbebereich 8	Seite 38
Gewerbebereich 9	Seite 40
Gewerbebereich 10	Seite 42
Gewerbebereich 11	Seite 44
Gewerbebereich 12	Seite 46
Gewerbebereich 13	Seite 48
Gewerbebereich 14	Seite 50
Gewerbeflächen der sonstigen Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes	Seite 53
Gewerbebereich 15	Seite 54
Gewerbebereich 16	Seite 56
Gewerbeschwerpunkt 17	Seite 58
Gewerbebereich 18	Seite 62
Gewerbebereich 19	Seite 64
Gewerbebereich 20	Seite 66
Gewerbebereich 21	Seite 68
Gewerbebereich 22	Seite 70
Gewerbeschwerpunkt 23	Seite 72
Gewerbebereich 24	Seite 76
Gewerbebereich 25	Seite 78
Gewerbebereich 26	Seite 80
Gewerbeschwerpunkt 27	Seite 82
Gewerbebereich 28	Seite 86
Gewerbebereich 29	Seite 88
Gewerbebereich 30	Seite 90
Gewerbeschwerpunkt 31	Seite 92
Gewerbebereich 32	Seite 96
Gewerbebereich 33	Seite 98
Gewerbebereich 34	Seite 100
Zusammenfassung Flächenpotentiale	Seite 103



Für die wirtschaftliche und stadträumliche Entwicklung des NVK ist ein quantitativ und qualitativ hinreichendes Angebot an Gewerbeflächen ausschlaggebend. Durch ein angemessenes Flächenangebot kann die Erweiterung von bestehenden Unternehmen, die Neuansiedlung von Firmen und damit auch die Schaffung von Arbeitsplätzen unterstützt werden.

Im Baustein B I der Gewerbeflächenstudie wurde der Gewerbeflächenbedarf bis 2025 im Bereich des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe prognostiziert.

Nun sollen im Rahmen von 34 Gewerbeflächensteckbriefen die Flächenpotenziale in bestehenden Gewerbeschwerpunkten bzw. Gewerbebereichen ermittelt werden. Dazu wurden im Nachbarschaftsverband Karlsruhe Gewerbeflächen in einer

Größenordnung von ca. 2.318 ha in Hinblick auf ihren städtebaulichen Kontext, verkehrliche Erschließung, Versorgungseinrichtungen, Beherbergungsangebote, Kindertagesstätten und Flächenpotenziale untersucht. Bei nutzungsspezifischen und städtebaulichen Besonderheiten wurden die Untersuchungsgebiete in Hinblick auf eine differenzierte Bestandsbeschreibung in mehrere Teilbereiche untergliedert. Jeder Teilbereich wurde einem Standorttyp gemäß dem Baustein B I zugeordnet. Die vor Ort und durch Desk Research gewonnenen Kenntnisse über die Untersuchungsgebiete wurden in den Flächensteckbriefen textlich, tabellarisch und in Form von Einträgen in ein Luftbild sowie in den Karten Infrastruktur und Flächenpotenziale zusammengefasst. Im Anschluss wurden die gewonnenen Daten grafisch und textlich aufbereitet und dargestellt.

GLIEDERUNG

Anhand von gebietsscharfen "Steckbriefen" zu den bestehenden Gewerbegebieten soll ein detaillierter Überblick über die aktuelle Struktur des Gewerbeflächenangebots erfolgen.

Die größeren Gewerbeschwerpunkte werden dabei in ihrem Umfang genauer betrachtet als die flächenmäßig kleineren Gewerbebereiche. Um eine bessere Übersichtlichkeit zu erreichen, wurde für das Layout der Karlsruher Steckbriefe ein anderer Farbton gewählt, wie für die Steckbriefe der sonstigen Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes.

Jeder Steckbrief enthält Aussagen zu folgenden Themen:

Allgemeines

Angabe der Gemeinde (mit Stadtteil) in der sich das Untersuchungsgebiet befindet, dessen Größe und ggf. die unterschiedlichen Teilbereiche, in die sich das Untersuchungsgebiet aufgrund von räumlichen oder nutzungsbedingten Gegebenheiten aufteilt.

Die Lage des Gebietes innerhalb des Nachbarschaftsverbandes wird anhand einer Grafik schematisch dargestellt. Zusätzlich zeigt ein Luftbild die Grenzen und ggf. die Teilbereiche des Untersuchungsgebietes sowie die Umgebungssituation.

Städtebau

Beschreibungen nach subjektiver Einschätzung infolge von Ortsbegehungen zu den Themen: umliegenden Nutzungen, wie beispielsweise Wohnbebauung oder landwirtschaftlich genutzte Flächen, Erscheinungsbild, öffentlicher Raum sowie der privaten Grundstücke.

Infrastruktur

Darstellung von Angeboten zu den Themen: Versorgung, Freizeit, Beherbergung oder auch Kindertagesstätten (bereichsintern und in unmittelbarer Nähe)

Verkehr

An erster Stelle wird die Erreichbarkeit des nächsten Autobahnanschlusses in Minuten genannt. Anschließend weitere Anbindungsdetails. Die Innere Erschließung beschreibt die Situation innerhalb des Untersuchungsgebiets, ob beispielsweise Einschränkungen durch Einbahnstraßen vorhanden sind oder eine Ringerschließung vorliegt. Zudem wird die Situation des ruhenden Verkehrs erläutert.

Bewertungen

Die Darstellungen zu den Themenbereichen werden anhand folgender Kriterien qualitativ bzw. quantitativ bewertet.

Themenbereich Städtebau: subjektive Einschätzung infolge von Ortsbegehungen. Kriterien waren insbesondere: störempfindliche Nutzungen an Gebiet angrenzend, räumliche Barrieren (z.B. Bahntrassen im Gebiet), baulicher Zustand der Straßen, Begrünung im Straßenraum, Zustand/Erscheinungsbild der Grundstücke und Gebäude etc.

Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen: Quantität und Qualität der Angebote. Auch die Lage - sind diese im Gebiet oder lediglich in der näheren Umgebung - wird berücksichtigt. Folgende Einrichtungen wurden berücksichtigt: Kantinen, Restaurants, Imbisse, Bäckereien und Metzgereien, Kioske o.ä. die einer Versorgung von Beschäftigten dienen können (z.B. für Mittagspause).

Beherbergungsangebote: neben der Quantität der Angebote im Untersuchungsgebiet zählt auch die Bettenanzahl der Betriebe sowie deren Lage innerhalb oder außerhalb des Gebietes.

Unter dem Sammelbegriff „**Kindertagesstätten**“ wurden nicht nur Gleichnamige bewertet, sondern auch Kindergärten und Schülerhorte. Da sich die meisten Einrichtungen außerhalb von Gewerbegebieten befinden, wurden die umliegenden sowie diejenigen innerhalb der Untersuchungsbereiche gleich bewertet. Hauptbewertungskriterium ist vor allem die Quantität der Angebote.

Äußere Anbindung: Bewertung bezieht sich ausschließlich auf die Entfernung zum nächstgelegenen Autobahnanschluss in Minuten. Diese staffelt sich in 5 Minuten-Schritten von unter 5 Minuten bis 20 Minuten und länger.

Innere Erschließung: Kriterien quantitativ nicht messbar. Qualitative Kriterien für die Bewertung sind: Einschränkungen durch Einbahnstraßen, angemessene Breite oder zu schmale Straßen, besondere Verkehrsführungen, etc.

Ruhender Verkehr: Kriterien sind ebenso schwer messbar, weshalb eine augenscheinliche Einschätzung erfolgt. Kriterien sind: Häufigkeit von parkenden Autos im Straßenraum, Verfügbarkeit von privaten Parkplätzen (u.a. Firmenparkplätze) oder öffentlichen Parkplätzen.

GLIEDERUNG

ÖPNV-Angebot: Für Bewertung maßgeblich ist vor allem die Quantität der unterschiedlichen ÖPNV-Anbindungen (S-Bahn, Straßenbahn, Bus-Linien) das Hauptkriterium. Weiteres Kriterium ist die Entfernung der Haltestellen zum Untersuchungsbereich.

Karte Infrastruktur

Die zuvor erfassten Bestandsdaten sind zur Übersicht in einer schematischen Karte dargestellt.

Die Legende zu den Karten befindet sich jeweils am Kapitelanfang (Legenden zu den Karten der Stadt Karlsruhe und der des Nachbarschaftsverbands unterscheiden sich hinsichtlich Farbgebung).

Standorttypen

Jedem Untersuchungsgebiet werden ein oder mehrere der nachfolgenden Standorttypen zugeordnet, je nachdem ob dieses in Teilbereiche unterteilt ist oder nicht. Standorttypen sind: Industriegebiete, „Klassische“ Gewerbegebiete, Bürostandorte, „Urbane“ Standorte, Einzelhandelsstandorte, Sonderstandorte, Sonstige Standorte. Zu der Standorttyp-Zuordnung kommt eine Benennung der häufigsten Gewebetypen oder Wirtschaftsgruppen im jeweiligen Gebiet oder Teilbereich und ob es sich hinsichtlich der Gewebestruktur um einen heterogenen oder homogenen Bereich handelt.

Karte Flächenpotentiale

In der Karte werden die augenscheinlich bei der Bestandsaufnahme gefundenen Potentialflächen verortet und einem Potentialtyp zugeordnet (kommunal, privat, Leerstand, etc. - siehe Legende Potentiale).

Flächenpotentiale

In der Tabelle werden die in der Karte dargestellten Potentialflächen aufgelistet und weitere Details zu Größe (in ha), Besitzverhältnissen, den Bebauungsplanvorgaben angegeben und eine Einschätzung der Aktivierbarkeit (kurz-, mittel-, langfristig) vorgenommen. Im Anschluss werden die Potentiale zusammengeführt und nach Aktivierbarkeit aufgeschlüsselt ausgewertet.

Aktivierbarkeit: kurzfristig - Grundstück ist am Markt verfügbar, Planungsrecht ist vorhanden.

mittelfristig - Grundstück mit Aktivierungshemmnissen, z.B.: Grundstück in privater Hand, mit minderwertiger Zwischennutzung oder als betriebliche Reservefläche vorgesehen, ungeklärte übergeordnete Planungen (GS-1.1), Probleme bei der Reifmachung oder Erschließung (GB-8.1)

langfristig - Grundstück mit besonderen Hemmnisse, die eine kurz- oder mittelfristige Aktivierung nicht ermöglichen, z.B.: Eigentümer an einer kurz- oder mittelfristigen Aktivierung grundsätzlich nicht interessiert, Grundstück mit Altlasten belastet (GS-3.5), keine Einigung bei der Bodenordnung absehbar (GS-10.3).

Es kann jedoch, aufgrund anderslautender Informationen von den jeweiligen Grundstückseigentümer, zu einer abweichenden Aktivierbarkeit gegenüber der Definition kommen.

Die Flächengröße des Potentialtyps „privater Leerstand“ bezieht sich auf das gesamte Grundstück, auf dem das leerstehende Gebäude steht. Die Bruttogeschossfläche, die auf diesem Grundstück zur Verfügung steht, ist mit diesem Wert nicht identisch.

Die im Flächennutzungsplan 2010 gekennzeichneten Flächen „Gewerbliche Baufläche - Planung“ sind in der Karte sowie in der Tabelle aufgeführt, werden jedoch nicht in das aus dem Bestand hervorgehende Flächenpotential eingerechnet. Diese werden in dem folgenden Untersuchungsteil gesondert betrachtet.



LEGENDEN

Karte Infrastruktur

-  Untersuchungsgebiet
-  Teilbereichsgrenze
-  Haupterschließung
-  Bahnlinie
-  Haltestelle
-  Gebietsversorgung / Freizeit / Hotel
-  Einzelhandelskonzentration

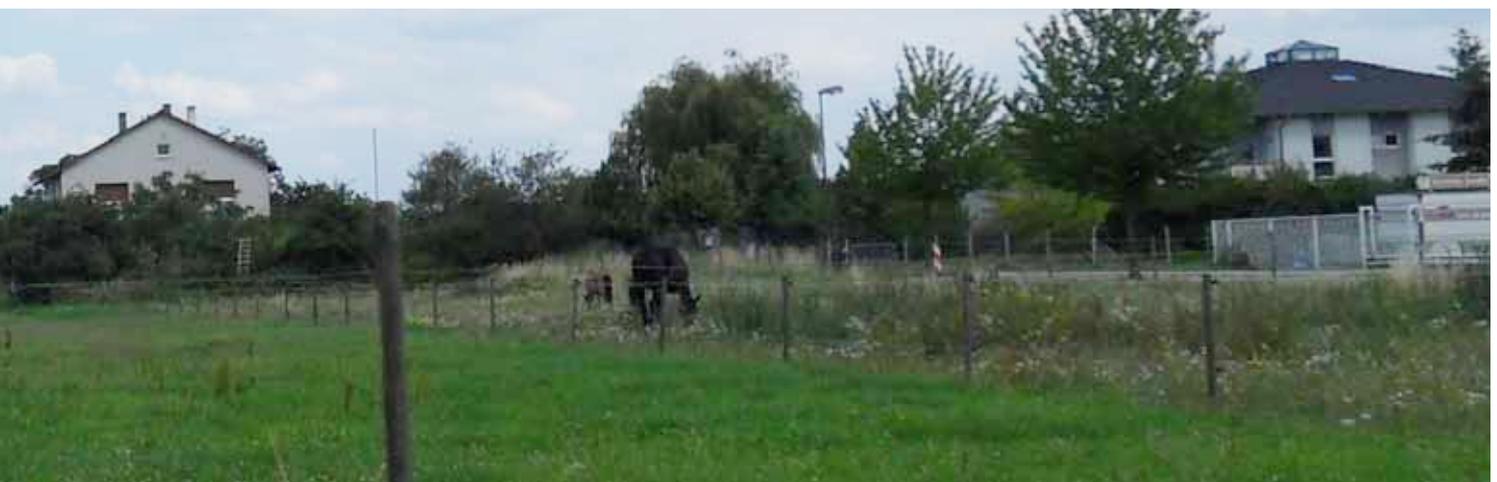
Nutzungen

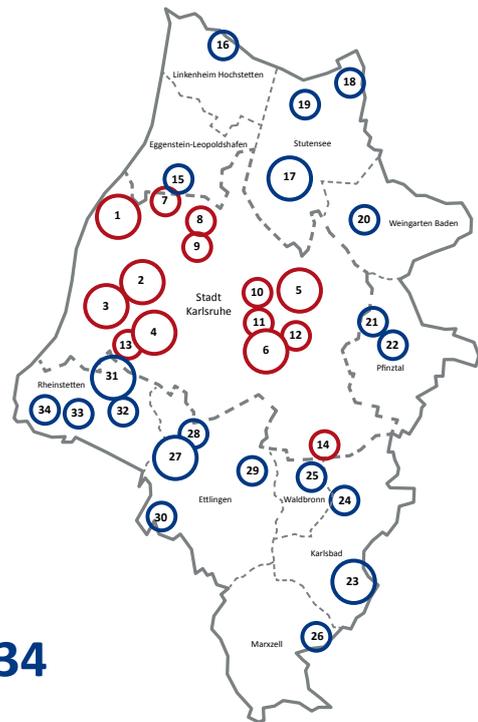
-  Gewerbe
-  Einzelhandel
-  Wohnen
-  öffentl. Nutzung
-  Grünflächen / Wald

Karte Flächenpotentiale

-  kommunale Grundstücke
-  kommunale Grundstücke, Verkauf bereits beschlossen
-  private Grundstücke
-  privater Leerstand
-  untergenutzte Grundstücke
-  Untersuchungsgebiet
-  Teilbereichsgrenze
-  Geplante Gewerbeflächen (FNP)

Alle Karten sind genordet und mit einer Maßstabsleiste versehen.





Gewerbeflächensteckbriefe 15 bis 34

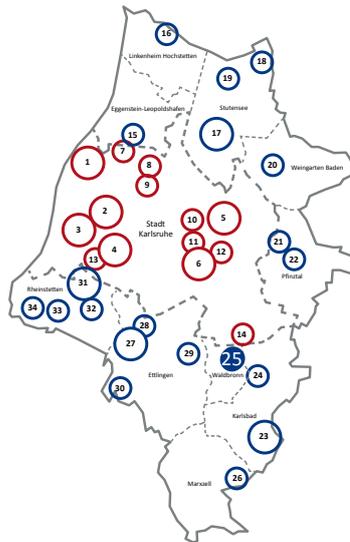
Im Ermlisgrund

ALLGEMEINES

Gemeinde: Waldbronn

Stadtteil: Busenbach

Untersuchungsgebiet: 14,6 ha



STÄDTEBAU

Städtebaulicher Kontext

- Umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Wohnnutzung in Westen direkt an Teilbereich B und C angrenzend
- Schwimmbad & Eissporthalle im Süden direkt angrenzend

Erscheinungsbild öffentlicher Raum

- Teilbereich A attraktiv gestaltet, mit viel Grün
- Teilbereich B ohne öffentlichen Raum
- Teilbereich C mit typischem, gewerblichem Straßenraum

Erscheinungsbild private Grundstücke

- Sehr gepflegte Grundstücke, viel Grün

VERKEHR

äußere Anbindung

- Nächster Autobahnanschluss: ca. 5 Minuten (A8), A8 über Landesstraßen erreichbar, mit Überleitung zur A5 in ca. 10 Minuten erreichbar

innere Erschließung

- Teilbereich A mit einfacher Ringerschließung
- Teilbereiche A und C nur über L609 verbunden
- Teilbereich B keine öffentliche Erschließung

ruhender Verkehr

- Wenig Parken entlang der Straßen
- Parkplätze auf privaten Grundstücken vorhanden

ÖPNV

- S-Bahn: Kein Anschluss
- Bus: Linie 27, 115

INFRASTRUKTUR

Versorgungs- und Freizeitangebote

- Schlittschuhbahn, Freibad angrenzend
- Kleine Versorgungsmöglichkeit in Teilbereich A vorhanden
- Ortszentrum Marktplatz in der näheren Umgebung

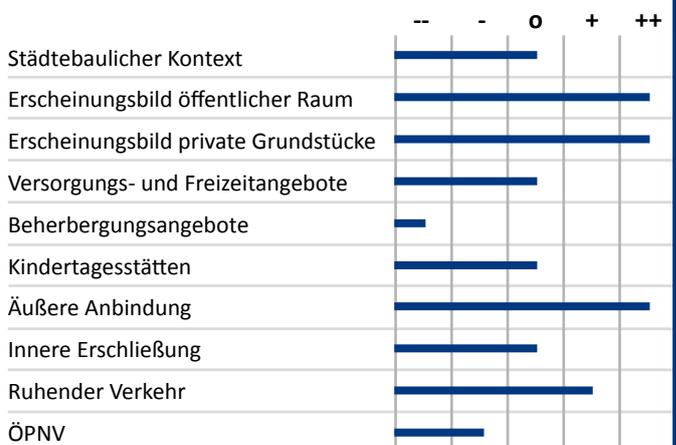
Beherbergungsangebote

- Kein Angebot

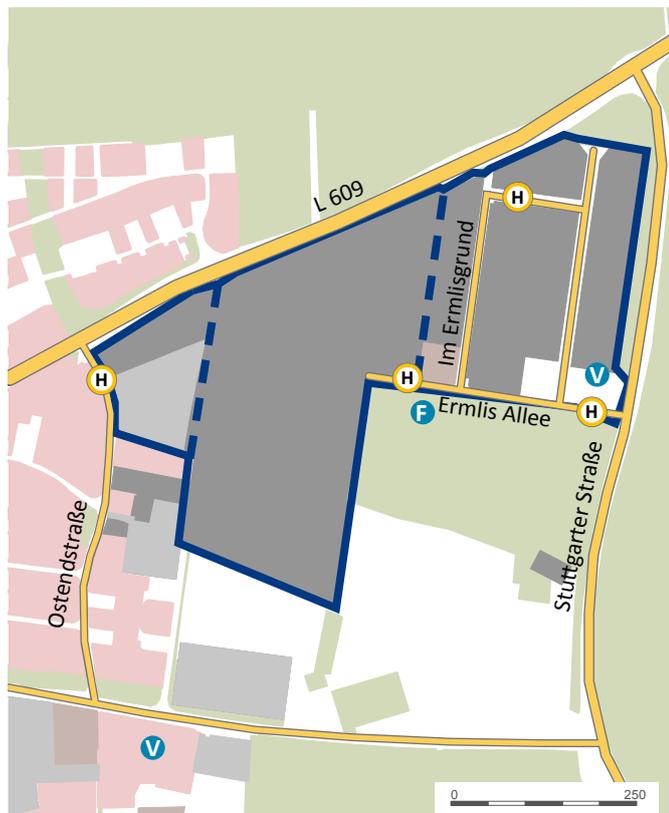
Kindertagesstätten

- Kindertagesstätte in Teilbereich A in Planung

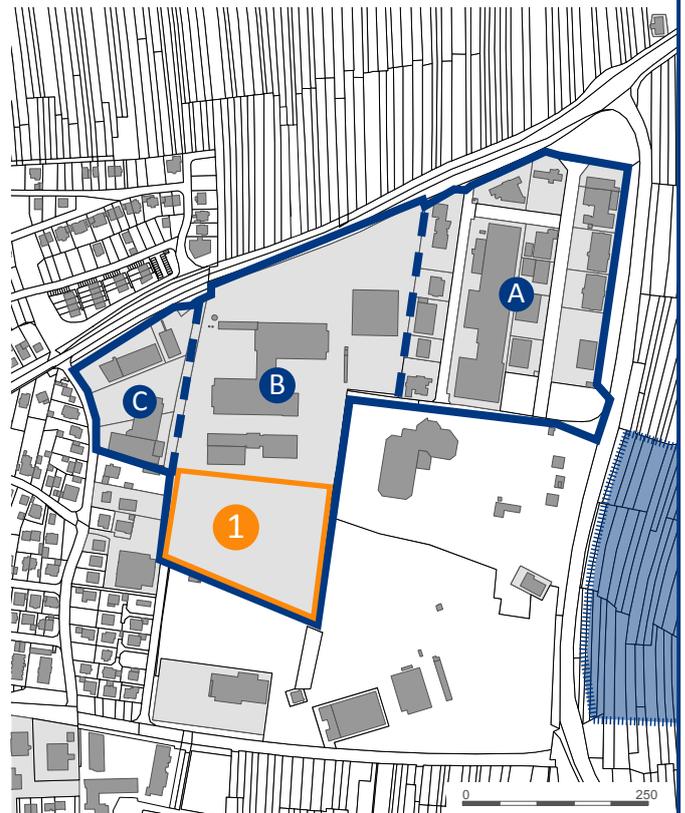
BEWERTUNGEN



KARTE INFRASTRUKTUR



KARTE FLÄCHENPOTENTIALE



FLÄCHENPOTENTIALE

Nr.	Anzahl Flurstücke	Größe	Eigentum	Bebauungsplan	Aktivierbarkeit
1	1	2,2 ha	privat, untergenutzt	1976 / GE / GRZ: 0,6	kurzfristig
Gesamt		2,2 ha			
	kurzfristig	2,2 ha			
	mittelfristig	0,0 ha			
	langfristig	0,0 ha			
FNP Flächen		ca. 11,6 ha			

STANDORTTYPEN

Teilbereich A - „Klassisches“ Gewerbegebiet

- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
- Heterogener Teilbereich

Teilbereich B - Bürostandort

- Ausschließlich emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe mit „Forschung und Entwicklung“ (mit Herstellung)

Teilbereich C - „Klassisches“ Gewerbegebiet

- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Einzelhandel
- Heterogener Teilbereich

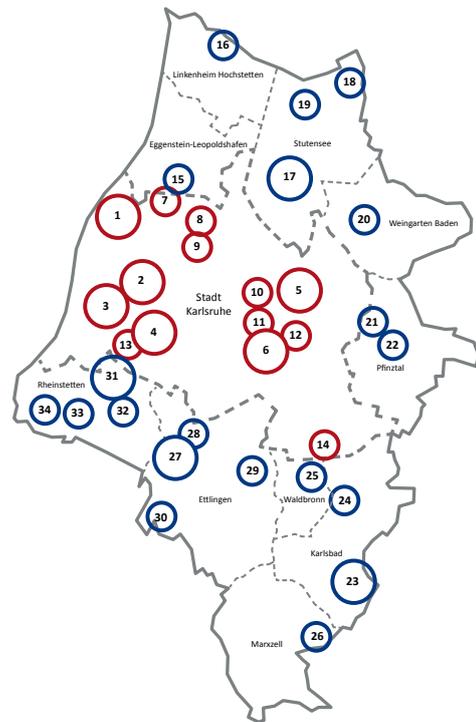
STRATEGISCHE & PLANERISCHE EMPFEHLUNGEN

Ziel

- Erhalt eines funktionstüchtigen GE-Gebietes für ein breites Nutzerspektrum
- Sicherung des Unternehmensstandortes Agilent

Empfehlung

- kein Handlungsbedarf



Gesamter Nachbarschaftsverband

Stadt Karlsruhe

Sonstige Mitgliedsgemeinden des NVK

FLÄCHENGRÖSSEN

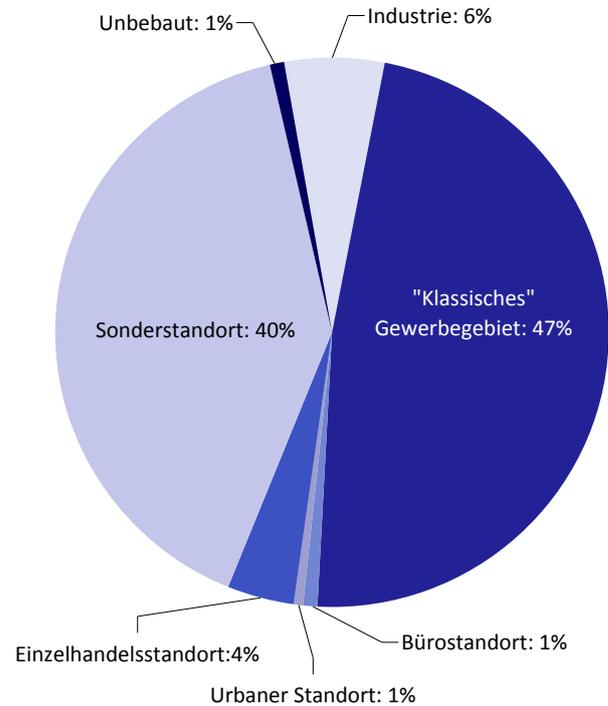
Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	1811,3 ha
Gewerbebereiche	506,5 ha
Gesamt	2317,8 ha

Größe der Standorttypen

Industrie	134,0 ha
"Klassisches" Gewerbegebiet	1106,0 ha
Bürostandort	20,5 ha
Urbaner Standort	17,5 ha
Einzelhandelsstandort	85,5 ha
Sonderstandort	933,9 ha
Unbebaut	20,4 ha
Gesamt	2317,8 ha

- 34 Untersuchungsgebiete mit insgesamt 2317,8 ha Fläche
- 3/4 der Fläche Gewerbeschwerpunkte
- „Klassische“ Gewerbegebiete dominieren mit fast 50% der Fläche
- Sonderstandorte zweitgrößter Standorttyp aufgrund der großen Raffinerie in Karlsruhe (ca. 600 ha)
- Industrie- und Einzelhandelsstandorte haben nur geringen Anteil
- Büro- und Urbane Standorte sind im Rahmen der Untersuchungsgebiete nicht repräsentativ vertreten



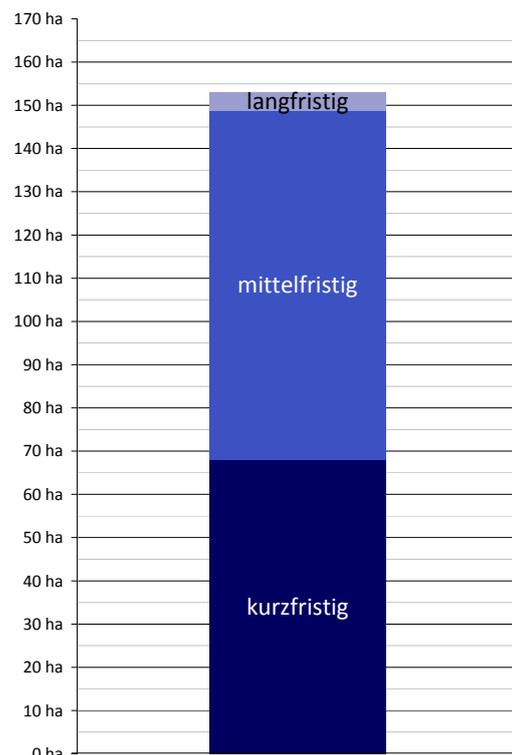
FLÄCHENPOTENTIALE

nach Aktivierbarkeit

kurzfristig	67,9 ha
mittelfristig	80,9 ha
langfristig	4,2 ha
Gesamt	153,0 ha

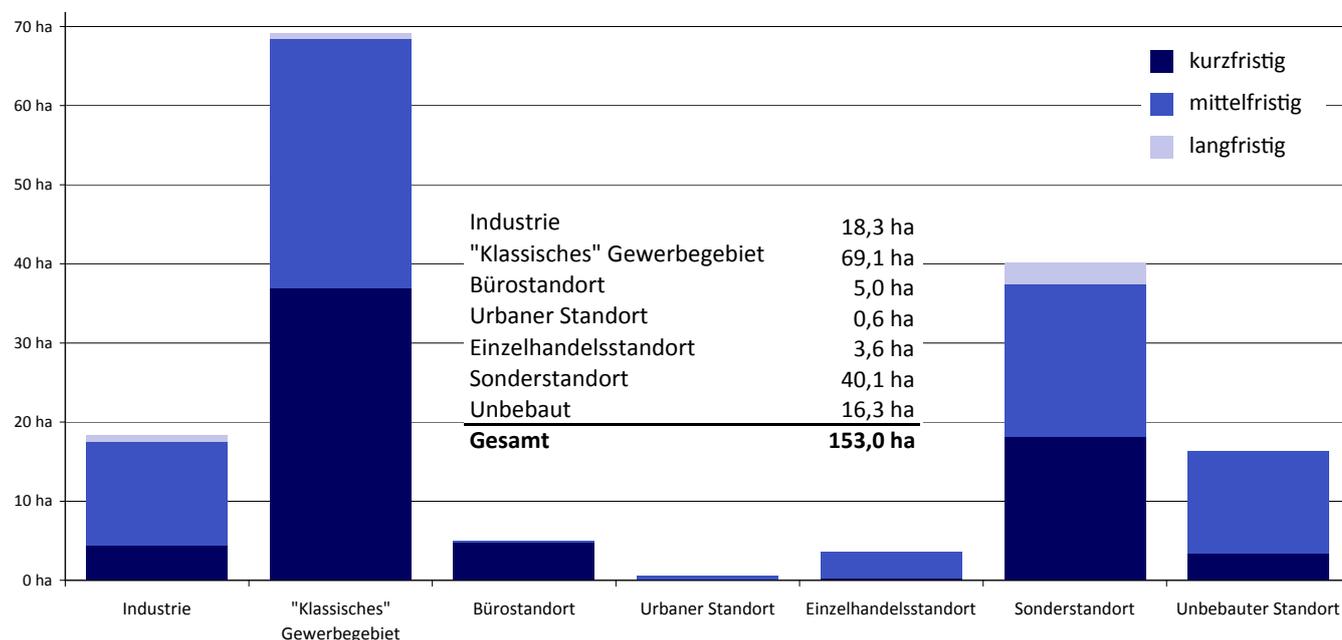
- Insgesamt 153,0 ha* Flächen, die innerhalb bestehender Gewerbegebiete liegen, keine Nutzung inne haben, untergenutzt oder mit einer nicht genutzten Immobilie besetzt sind
- Kurzfristig und mittelfristig verfügbare Grundstücke mit ähnlich großen Anteil
- Nur wenig langfristig aktivierbare Grundstücke, davon ca. 80% in Karlsruhe

* In dem vorherigen Kapitel wurde die gesamte Potentialflächen des Gewerbeschwerpunkt 3 (Rheinhafen) aufgelistet. Diese Flächen wurden jedoch in der Zusammenfassung zum Teil herausgerechnet, da diese aufgrund ihrer besonderen Lage im Hafengebiet nur für sehr spezielle Gewerbearten geeignet sind und nicht vergleichbar mit den weiteren verfügbaren Flächen sind.



FLÄCHENPOTENTIALE

nach Standorttyp und Aktivierbarkeit



Industrie

kurzfristig	4,4 ha
mittelfristig	13,1 ha
langfristig	0,8 ha
Gesamt	18,3 ha

Einzelhandelsstandort

kurzfristig	0,3 ha
mittelfristig	3,3 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	3,6 ha

"Klassisches" Gewerbegebiet

kurzfristig	36,9 ha
mittelfristig	31,5 ha
langfristig	0,7 ha
Gesamt	69,1 ha

Sonderstandort

kurzfristig	18,1 ha
mittelfristig	19,3 ha
langfristig	2,7 ha
Gesamt	40,1 ha

Bürostandort

kurzfristig	4,8 ha
mittelfristig	0,2 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	5,0 ha

Unbebauter Standort - kein Standorttyp zuweisbar

kurzfristig	3,4 ha
mittelfristig	12,9 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	16,3 ha

Urbaner Standort

kurzfristig	0,0 ha
mittelfristig	0,6 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	0,6 ha

- Gesamtes Potential verteilt sich unterschiedlich auf die Standorttypen
- Meisten ungenutzten Areale dennoch im flächenmäßig größten Standorttyp „Klassisches“ Gewerbegebiet, zudem besonders viele kurzfristig verfügbare Flächen
- Sonderstandorte besitzen mit 26 % Anteil die zweitgrößten Reserven an freien Flächen
- Industriegebiete mit knapp 12% Anteil an den Potentialflä-

chen drittgrößter Standorttyp

- Potentialflächen ohne Standorttyp mit ähnlich vielen Reserveflächen
- Büro- und Einzelhandelsstandorte mit nur geringen Reserven, Büroflächen jedoch ausschließlich kurzfristig aktivierbar
- Urbane Standorte ohne nennenswerte, aktivierbare Flächen

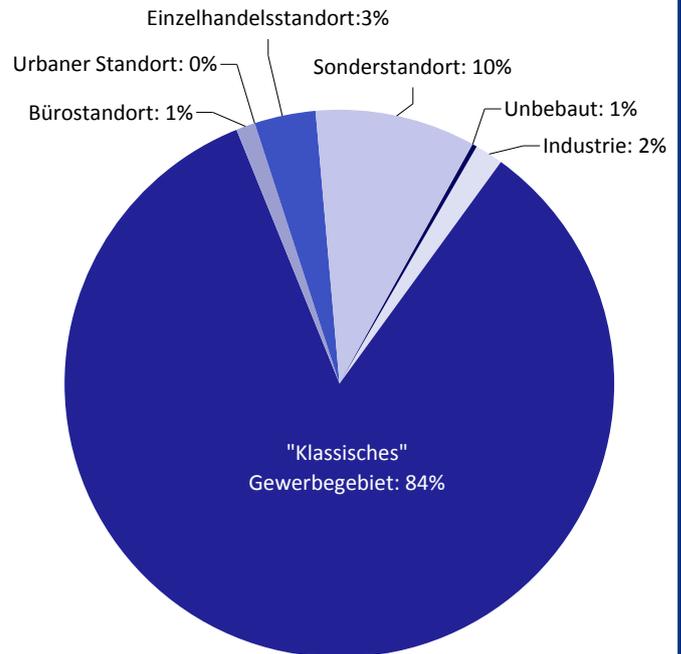
FLÄCHENGRÖSSEN

Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	425,8 ha
Gewerbebereiche	323,5 ha
Gesamt	749,3 ha

Größe der Standorttypen

Industrie	13,1 ha
"Klassisches" Gewerbegebiet	627,6 ha
Bürostandort	9,5 ha
Urbaner Standort	0,0 ha
Einzelhandelsstandort	25,6 ha
Sonderstandort	71,5 ha
Unbebaut	2,0 ha
Gesamt	749,3 ha



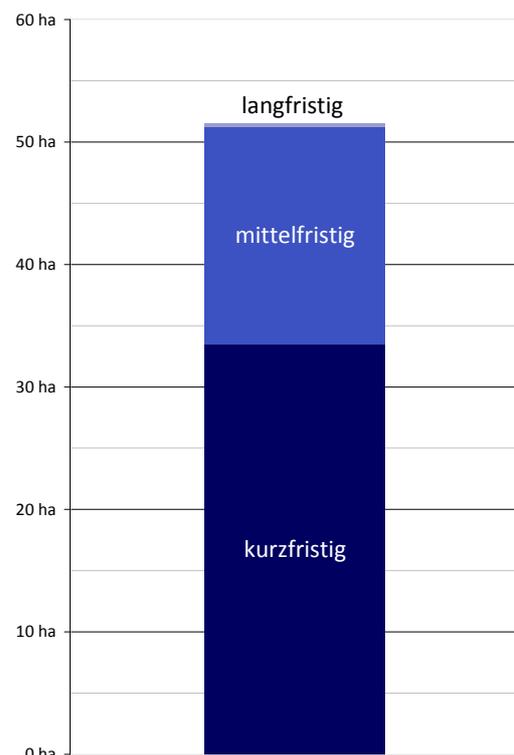
- 20 Untersuchungsgebiete, davon 4 Gewerbeschwerpunkte
- Gewerbeschwerpunkte mit ca. 57% der Fläche wenig größer als Gewerbebereiche
- „Klassisches“ Gewerbegebiet dominiert mit 84 %
- Lediglich 16 % der Flächen sind anderer Standorttyp
- Urbane Standorte nicht vorhanden
- Sonderstandort mit 10 % zweitgrößter Standorttyp
- Einzelhandelsstandort mit 3 % sehr geringer Anteil
- Industrie-, Bürostandorte sind im Rahmen der Untersuchungsgebiete nicht repräsentativ vertreten

FLÄCHENPOTENTIALE

nach Aktivierbarkeit

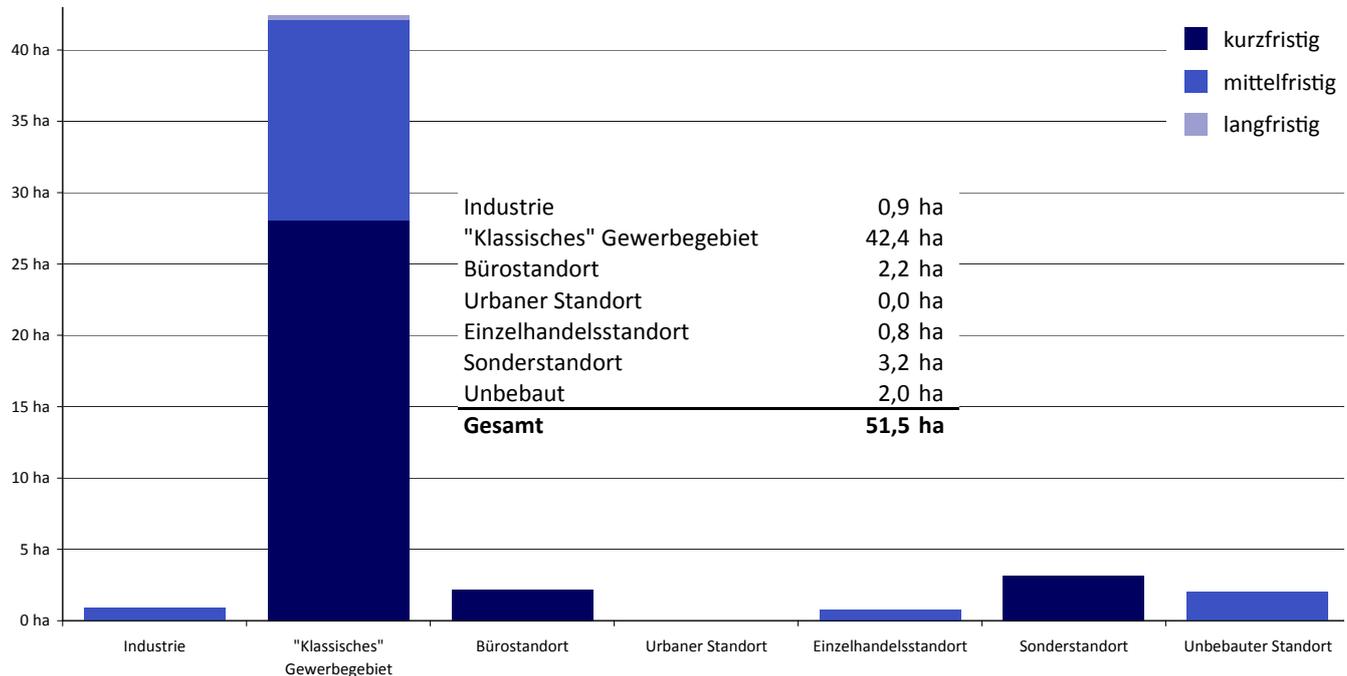
kurzfristig	33,5 ha
mittelfristig	17,7 ha
langfristig	0,3 ha
Gesamt	51,5 ha

- Insgesamt 51,5 ha Fläche, die innerhalb bestehender Gewerbegebiete liegen, keine Nutzung inne haben, untergenutzt oder mit einer nicht genutzten Immobilie besetzt sind
- Überwiegender Teil der Flächen kurzfristig aktivierbar
- Lediglich 34 % der Flächen mittelfristig verfügbar
- Langfristig verfügbare Flächen mit 0,3 ha nur sehr gering vertreten



FLÄCHENPOTENTIALE

nach Standorttyp und Aktivierbarkeit



Industrie

kurzfristig	0,0 ha
mittelfristig	0,9 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	0,9 ha

Einzelhandelsstandort

kurzfristig	0,0 ha
mittelfristig	0,8 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	0,8 ha

"Klassisches" Gewerbegebiet

kurzfristig	28,1 ha
mittelfristig	14,0 ha
langfristig	0,3 ha
Gesamt	42,4 ha

Sonderstandort

kurzfristig	3,2 ha
mittelfristig	0,0 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	3,2 ha

Bürostandort

kurzfristig	2,2 ha
mittelfristig	0,0 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	2,2 ha

Unbebaute Standort - kein Standorttyp zuweisbar

kurzfristig	0,0 ha
mittelfristig	2,0 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	2,0 ha

Urbaner Standort

kurzfristig	0,0 ha
mittelfristig	0,0 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	0,0 ha

- Verteilung der Flächenpotentiale analog zur Größenverteilung der Standorttypen
- ca. 82 % der freien Grundstücke in „Klassischem“ Gewerbegebiet
- Insgesamt 9,1 ha / 18 % verteilen sich auf weiteren Standorte
- Sonderstandorte mit den zweitmeisten Potentialflächen und ausschließlich kurzfristig verfügbar, mit 3,2 ha aber dennoch geringes Potential

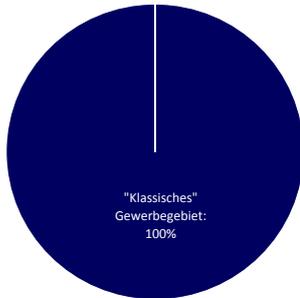
- Bürostandort mit 2,2 ha von insgesamt 9,5 ha Fläche relativ viel Potential verfügbar, ausschließlich kurzfristig aktivierbar, jedoch handelt es sich dabei um eine betriebliche Reservefläche
- Potentiale in den restlichen Standorttypen sehr gering

EGGENSTEIN-LEOPOLDSHAFEN

Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	0,0 ha
Gewerbebereiche	46,0 ha
Gesamt	46,0 ha

Größe der Standorttypen

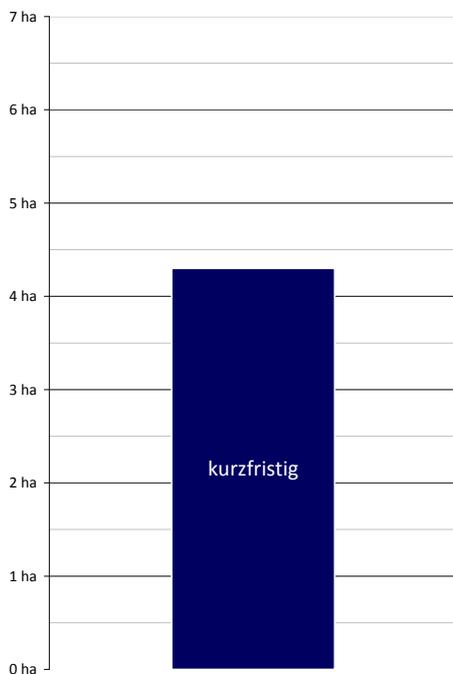


Flächenpotentiale nach Standorttyp

"Klassisches" Gewerbegebiet	4,3 ha
Gesamt	4,3 ha

Flächenpotentiale nach Aktivierbarkeit

kurzfristig	4,3 ha
mittelfristig	0,0 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	4,3 ha



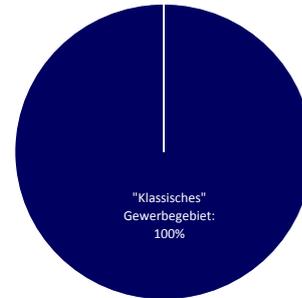
- Ein untersuchter Gewerbebereich
- Gewerbebereich ausschließlich „Klassisches“ Gewerbegebiet
- Ausreichendes Flächenpotential durch Standortvergrößerung verfügbar
- Gesamtes Flächenpotential in „Klassisches“ Gewerbegebiet und kurzfristig aktivierbar

LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	0,0 ha
Gewerbebereiche	14,8 ha
Gesamt	14,8 ha

Größe der Standorttypen

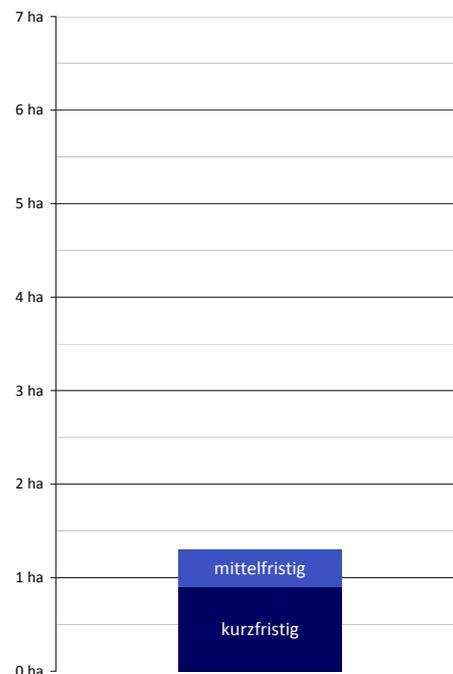


Flächenpotentiale nach Standorttyp

"Klassisches" Gewerbegebiet	1,3 ha
Gesamt	1,3 ha

Flächenpotentiale nach Aktivierbarkeit

kurzfristig	0,9 ha
mittelfristig	0,4 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	1,3 ha



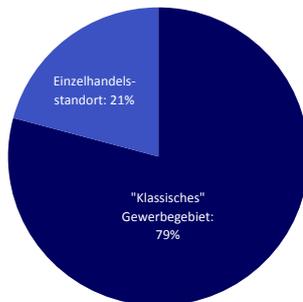
- Ein untersuchter, kleiner Gewerbebereich
- Gewerbebereich ausschließlich „Klassisches“ Gewerbegebiet
- Flächenpotential insgesamt nur gering und nicht komplett kurzfristig verfügbar

STUTENSEE

Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	60,2 ha
Gewerbebereiche	29,0 ha
Gesamt	89,2 ha

Größe der Standorttypen

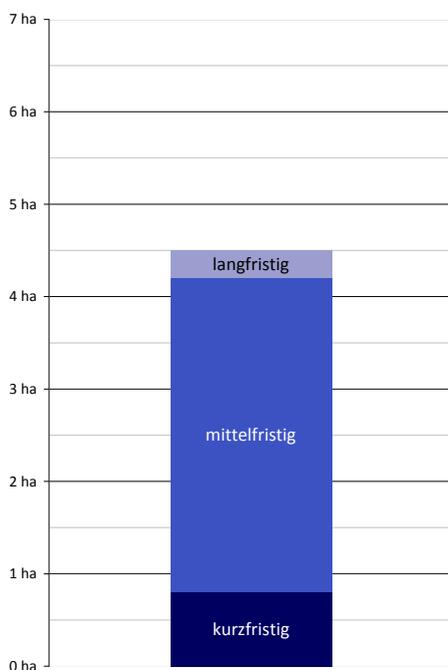


Flächenpotentiale nach Standorttyp

Einzelhandelsstandort	0,8 ha
"Klassisches" Gewerbegebiet	3,7 ha
Gesamt	4,5 ha

Flächenpotentiale nach Aktivierbarkeit

kurzfristig	0,8 ha
mittelfristig	3,4 ha
langfristig	0,3 ha
Gesamt	4,5 ha



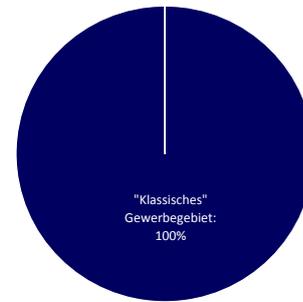
- Drei Untersuchungsgebiete, davon ein Gewerbeschwerpunkt
- „Klassisches“ Gewerbegebiet dominiert mit 79 %
- Weiterer Standorttyp: Einzelhandelsstandort
- Flächenpotential nahezu komplett in „Klassisches“ Gewerbegebiet
- Ausreichendes Flächenpotential vorhanden, jedoch nur in geringem Maße kurzfristig verfügbar

WEINGARTEN BADEN

Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	0,0 ha
Gewerbebereiche	34,5 ha
Gesamt	34,5 ha

Größe der Standorttypen

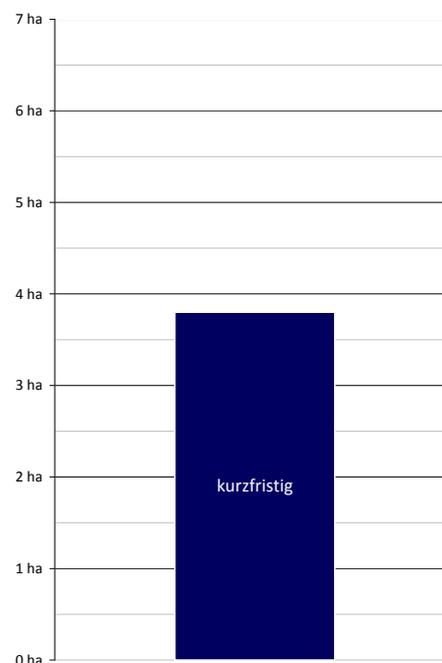


Flächenpotentiale nach Standorttyp

"Klassisches" Gewerbegebiet	3,8 ha
Gesamt	3,8 ha

Flächenpotentiale nach Aktivierbarkeit

kurzfristig	3,8 ha
mittelfristig	0,0 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	3,8 ha



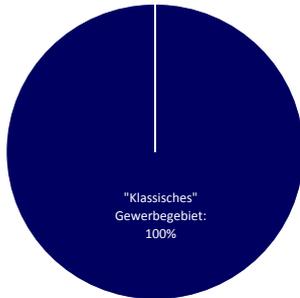
- Ein untersuchter Gewerbebereich
- Gewerbebereich ausschließlich „Klassisches“ Gewerbegebiet
- Ausreichendes Flächenpotential am Standort verfügbar
- Gesamtes Flächenpotential in „Klassisches“ Gewerbegebiet und kurzfristig aktivierbar

PFINZTAL

Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	0,0 ha
Gewerbebereiche	19,5 ha
Gesamt	19,5 ha

Größe der Standorttypen

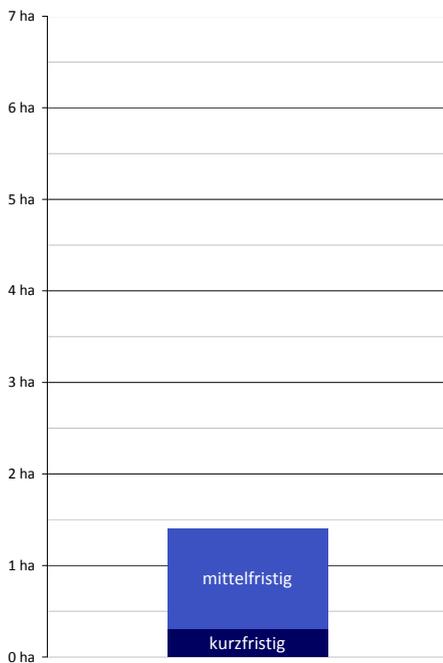


Flächenpotentiale nach Standorttyp

"Klassisches" Gewerbegebiet	1,4 ha
Gesamt	1,4 ha

Flächenpotentiale nach Aktivierbarkeit

kurzfristig	0,3 ha
mittelfristig	1,1 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	1,4 ha



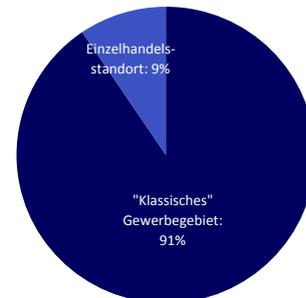
- Zwei untersuchte kleine Gewerbebereiche
- Beide „Klassisches“ Gewerbegebiet
- Flächenpotential aufgrund der gesamten Größe gering und ausschließlich in „Klassisches“ Gewerbegebiet.
- Flächenpotential zum größten Teil mittelfristig verfügbar

KARLSBAD

Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	58,7 ha
Gewerbebereiche	17,0 ha
Gesamt	75,7 ha

Größe der Standorttypen

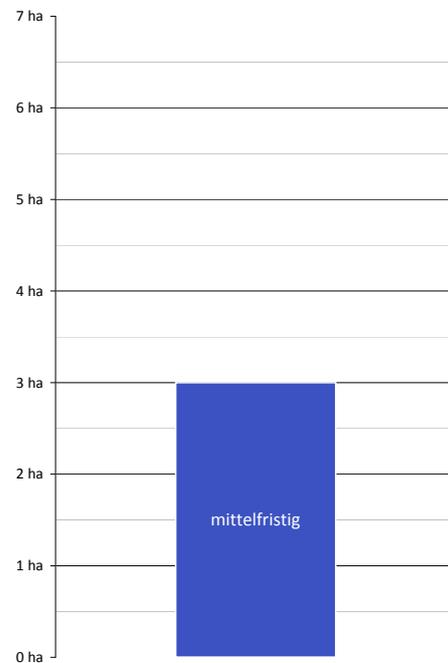


Flächenpotentiale nach Standorttyp

Einzelhandelsstandort	0,0 ha
"Klassisches" Gewerbegebiet	3,0 ha
Gesamt	3,0 ha

Flächenpotentiale nach Aktivierbarkeit

kurzfristig	0,0 ha
mittelfristig	3,0 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	3,0 ha



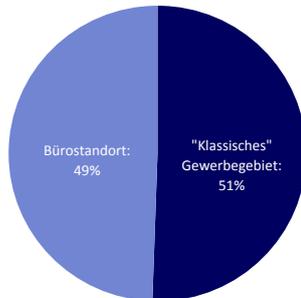
- Zwei Untersuchungsgebiete, davon ein Gewerbeschwerpunkt
- „Klassisches“ Gewerbegebiet dominiert mit 91%
- Weiterer Standorttyp: Einzelhandelsstandort
- Flächenpotential ausschließlich in „Klassisches“ Gewerbegebiet
- Gesamtes Flächenpotential mittelfristig aktivierbar

WALDBRONN

Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	0,0 ha
Gewerbebereiche	14,6 ha
Gesamt	14,6 ha

Größe der Standorttypen

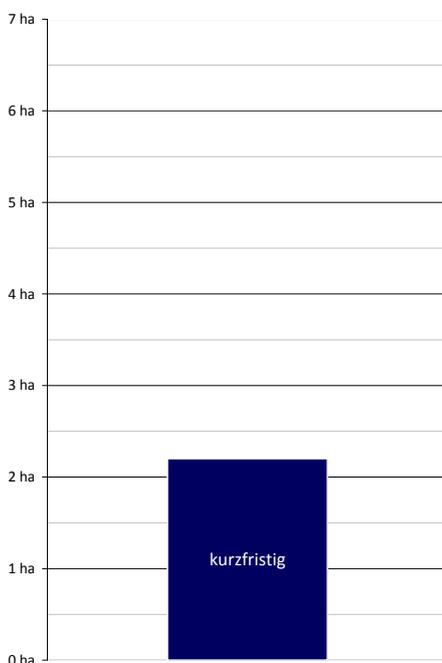


Flächenpotentiale nach Standorttyp

"Klassisches" Gewerbegebiet	0,0 ha
Bürostandort	2,2 ha
Gesamt	2,2 ha

Flächenpotentiale nach Aktivierbarkeit

kurzfristig	2,2 ha
mittelfristig	0,0 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	2,2 ha



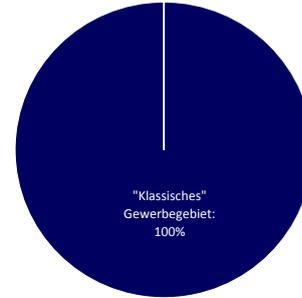
- Ein untersuchter Gewerbebereich
- Standorttypen „Klassisches“ Gewerbegebiet und Bürostandort fast zu gleichen Anteilen vertreten
- Flächenpotential ausschließlich in Bürostandort, Erweiterungsfläche eines großen Betriebes vor Ort
- Gesamtes Flächenpotential kurzfristig aktivierbar

MARZELL

Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	0,0 ha
Gewerbebereiche	19,4 ha
Gesamt	19,4 ha

Größe der Standorttypen

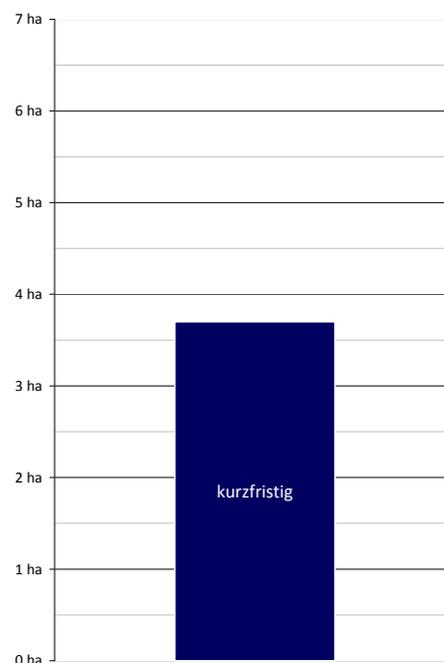


Flächenpotentiale nach Standorttyp

"Klassisches" Gewerbegebiet	3,7 ha
Gesamt	3,7 ha

Flächenpotentiale nach Aktivierbarkeit

kurzfristig	3,7 ha
mittelfristig	0,0 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	3,7 ha



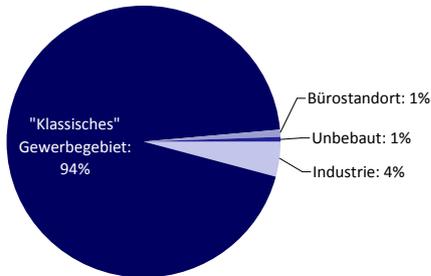
- Ein untersuchter Gewerbebereich
- Gewerbebereich ausschließlich „Klassisches“ Gewerbegebiet
- Ausreichendes Flächenpotential am Standort verfügbar
- Gesamtes Flächenpotential in „Klassisches“ Gewerbegebiet und kurzfristig aktivierbar

ETTLINGEN

Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	227,7 ha
Gewerbebereiche	81,8 ha
Gesamt	309,5 ha

Größe der Standorttypen

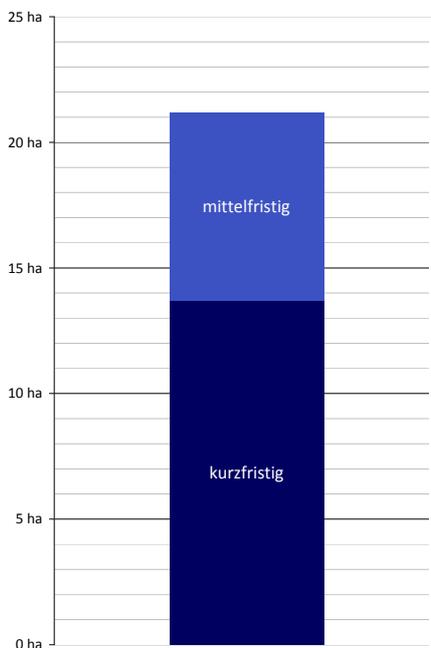


Flächenpotentiale nach Standorttyp

Industrie	0,9 ha
Unbebaut	2,0 ha
Bürostandort	0,0 ha
"Klassisches" Gewerbegebiet	18,3 ha
Gesamt	21,2 ha

Flächenpotentiale nach Aktivierbarkeit

kurzfristig	2,0 ha
mittelfristig	0,0 ha
langfristig	18,3 ha
Gesamt	21,2 ha



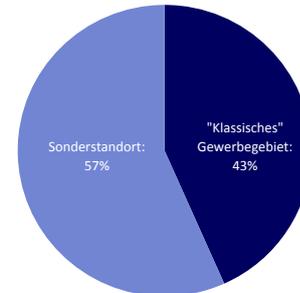
- Vier Untersuchungsgebiete, davon ein Gewerbeschwerpunkt
- „Klassisches“ Gewerbegebiet dominiert mit fast 95 %
- Weitere Standorttypen: Industrie, Bürostandort, Unbeauteter Standort
- Flächenpotential entsprechend der Flächenverteilung zum größten Teil in „Klassisches“ Gewerbegebiet
- Flächenpotential zu ca. 2/3 kurzfristig verfügbar, 1/3 mittelfristig

RHEINSTETTEN

Größe der Untersuchungsgebiete

Gewerbeschwerpunkte	79,2 ha
Gewerbebereiche	46,9 ha
Gesamt	126,1 ha

Größe der Standorttypen

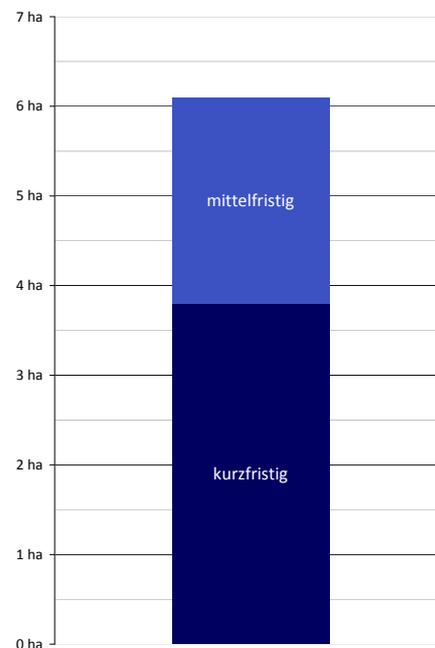


Flächenpotentiale nach Standorttyp

"Klassisches" Gewerbegebiet	2,9 ha
Sonderstandort	3,2 ha
Gesamt	6,1 ha

Flächenpotentiale nach Aktivierbarkeit

kurzfristig	3,8 ha
mittelfristig	2,3 ha
langfristig	0,0 ha
Gesamt	6,1 ha



- Vier Untersuchungsgebiete, davon ein Gewerbeschwerpunkt
- Sonderstandort durch Messengelände größter Standorttyp
- Alle weiteren Untersuchungsgebiete „Klassisches“ Gewerbegebiet
- Flächenpotential zu ca. 2/3 kurzfristig verfügbar, 1/3 mittelfristig
- Flächenpotential zu je ca. 3 ha in Sonderstandort und „Klassisches“ Gewerbegebiet verteilt