



# Gewerbeflächenpotenzialanalyse für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim

## Abschlussbericht

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Jürgen Lein (Projektleiter), Dipl.-Ing. Michael Mammes, Dipl.-Geogr. Philipp Schuler, M.Sc. Umweltplanung Katarzyna Kade, M.A. Organisationsentwicklung Florian Wittling

Stuttgart und Lübeck, 03.2014 bis 07.2015

München **Stuttgart** Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Neue Weinsteige 44 70599 Stuttgart  
T 0711-64 864 62  
F 0711-64 864 69  
cima.stuttgart@cima.de  
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in München.

**Auftraggeber:**

Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim  
Untere Kirchgasse 9  
75015 Bretten

**Bearbeitung:**

Dipl.-Geogr. Jürgen Lein (Projektleitung)  
Dipl.-Ing. Michael Mammes  
Dipl.-Geogr. Philipp Schuler  
M.Sc. Umweltplanung Katarzyna Kade  
M.A. Organisationsentwicklung Florian Wittling

**Bearbeitungszeitraum:**

April 2014 bis Juli 2015

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag und Aufgabenstellung.....</b>	<b>7</b>	4.3 Der Flächenbedarf bis 2030.....	68
1.1 Ausgangslage.....	7	<b>5 Erhebung und Bewertung des Gewerbeflächenangebotes..</b>	<b>71</b>
1.2 Auftrag.....	7	5.1 Potenzialflächen im Bestand .....	72
1.3 Methodische Grundlagen .....	8	5.1.1 Gewerbegebiete und -standorte .....	72
1.3.1 Ermittlung des Flächenbedarfs.....	8	5.1.2 Zwischenbilanz der Potenzialflächen im Bestand.....	77
1.3.2 Ermittlung der Flächenpotenziale .....	12	5.2 Gewerbliche Entwicklungsflächen.....	80
<b>2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen.....</b>	<b>15</b>	5.2.1 FNP-Potenzialflächen.....	80
2.1 Standortbedingungen und zentralörtliche Funktionen .....	15	5.2.2 Zwischenbilanz.....	82
2.2 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen..	18	5.3 Suchräume .....	83
2.3 Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur .....	20	5.3.1 7. Bauabschnitt Industriegebiet Gölshausen .....	84
<b>3 Gesamtübersicht und Typisierung der Gewerbestandorte ..</b>	<b>26</b>	5.3.2 Schwarzerdhof.....	86
3.1 Gewerbegebiete und -standorte in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim .....	26	5.3.3 Diedelsheimer Dreieck .....	87
3.2 Typisierung der Gewerbestandorte .....	27	5.3.4 Kautzengrund.....	88
3.2.1 Gewerbliche Standorttypen im Überblick.....	28	5.3.5 In der Riß.....	89
3.2.2 Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte in Bretten .....	35	<b>6 Abschließende Flächenbilanz.....</b>	<b>92</b>
3.2.3 Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte in Gondelsheim.....	47	<b>7 Strategien und Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>94</b>
3.2.4 Der Standort Knittlingen.....	50	7.1 Übergeordnete Strategien zur Mobilisierung von Flächenpotenzialen.....	94
<b>4 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030.....</b>	<b>52</b>	7.1.1 Maßnahmenfeld „Innenentwicklung“ .....	94
4.1 Flächenverkäufe in der Vergangenheit .....	52	7.1.2 Maßnahmenfeld „Liegenschaftspolitik“ .....	96
4.2 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2030..	61	7.1.3 Maßnahmenfeld „Flächen-/ Immobiliendatenbank“ .....	97
4.2.1 Szenario 1.....	62	7.1.4 Maßnahmenfeld „Qualitative Aufwertung“ .....	97
4.2.2 Szenario 2.....	64	7.1.5 Maßnahmenfeld „Vergabekriterien“ .....	97
		7.1.6 Maßnahmenfeld „Zwischenbetriebliche Kooperation“ .....	98
		7.2 Strategien zur Entwicklung neuer Flächenpotenziale .....	98
		7.2.1 Nachhaltige Angebotsplanung.....	98

7.2.2	Zwischenerwerb oder Erwerb von Verfügungsrechten und Entwicklung.....	98	7.3.5	Gewerbestandort Büchig .....	102
7.2.3	Nachhaltiges und flexibles Bauen.....	99	7.3.6	Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim.....	103
7.2.4	Baugebote und Arbeitsplatzgarantien.....	99	7.3.7	Gewerbegebiet Bauerbach-Nord/ Leiter.....	103
7.3	Standortbezogene Empfehlungen.....	100	<b>8</b>	<b>Flächensteckbriefe .....</b>	<b>105</b>
7.3.1	Industriegebiet Gölshausen .....	100			
7.3.2	Industriegebiet Langenmorgen.....	100			
7.3.3	Gewerbestandort West/ Brückle .....	100			
7.3.4	Gewerbestandort Rinklingen .....	102			

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Verteilung von Wirtschaftsgruppen auf Unternehmensgruppen.....	10	Abb. 21	Entwicklung der Pendlerzahlen in Gondelsheim (2003-2013).....	24
Abb. 2	Affinitäten der Unternehmensgruppen zu Standorttypen.....	10	Abb. 22	Lokalisationsquotienten (SvB nach WZ08 in Bretten/Gondelsheim 2013 im Vergleich zu bundesdt. Daten).....	24
Abb. 3	Trendmodell zur Bestimmung des Flächenbedarfs bis 2030.....	11	Abb. 23	Lokalisationsquotienten beschäftigungsstarker Branchen in Bretten/Gondelsheim.....	25
Abb. 4	Bewertung von Potenzialflächen im Bestand.....	13	Abb. 24	Gewerbestandorte im Überblick.....	26
Abb. 5	Reaktivierungsquoten (in Fällen ohne nähere Angaben).....	14	Abb. 25	Gewerbliche Standorttypen in der Übersicht (Auswahl).....	28
Abb. 6	Art der Flächennutzung, Bruttowertschöpfung und Beschäftigung im Kreis Karlsruhe (2008- 2012).....	14	Abb. 26	Derzeitiges Deurerer-Betriebsgelände im Gewerbebestandort Rinklingen.....	29
Abb. 7	Lage der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim.....	15	Abb. 27	Standort von Felss Rotaform im Industriegebiet Gölshausen.....	30
Abb. 8	Zentralörtliches System.....	16	Abb. 28	Neubau des Logistikstandortes von Deurer im Industriegebiet Gölshausen (vorne Anfahrtsrampen für die Lkw).....	31
Abb. 9	Überörtliche Verkehrsanbindung.....	17	Abb. 29	Beispiele „urbaner“ Standorte in zentralen Stadtbereichen.....	33
Abb. 10	Bevölkerungsentwicklung (2001-2012).....	18	Abb. 30	Beispiele urbaner „Standorte“ in dezentralen Stadtbereichen.....	33
Abb. 11	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit anderen Mittelzentren.....	18	Abb. 31	Typisierung der Gewerbebestände im Bestand.....	35
Abb. 12	Bevölkerungsprognose für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim (mit Wanderungen).....	19	Abb. 32	Gewerbebestandort West/ Brückle.....	36
Abb. 13	Bevölkerungsprognose für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim nach Altersgruppen.....	19	Abb. 33	Mellert-/ Fibron-Areal (im Hintergrund) vom Parkplatz des Kraichgau-Centers.....	37
Abb. 14	Entwicklung der SvB in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim (1999-2013).....	20	Abb. 34	Gewerbebestandort Rinklingen.....	38
Abb. 15	Wirtschaftsstruktur in Bretten (Wirtschaftssektoren) (2007-2013).....	20	Abb. 35	Ehemaliges Steinzeugwerk Harsch.....	39
Abb. 16	Anteil der SvB nach Wirtschaftszweigen an Gesamtbeschäftigung in Bretten 2013.....	21	Abb. 36	Gewerbebestandort Melanchthonstraße.....	40
Abb. 17	Entwicklung der SvB in Bretten nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (1999-2013).....	22	Abb. 37	Gewerbebestandort Salzhofen/ Salzlecke.....	41
Abb. 18	Entwicklung der SvB in Gondelsheim nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (1999-2013).....	22	Abb. 38	Blick auf die Immobilie Salzhofen Nr. 7.....	41
Abb. 19	Entwicklung der Pendlerzahlen in Bretten (2003-2013).....	23	Abb. 39	Gewerbebestandort Diedelsheim/ Malschäcker.....	42
Abb. 20	Hochqualifizierte am Wohn-/Arbeitsort Bretten (1999-2011).....	23	Abb. 40	Industriegebiet Gölshausen.....	43
			Abb. 41	Standort von SCA Schucker im Industriegebiet Gölshausen.....	43
			Abb. 42	Industriegebiet Langenmorgen.....	44
			Abb. 43	Standort von TCG Herrmann im Industriegebiet Langenmorgen.....	44

Abb. 44	Gewerbegebiet Bauerbach-Süd.....	45	Abb. 69	Prognose der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten im Kreis Karlsruhe.....	65
Abb. 45	Renschler Rohrleitungssysteme im Gewerbegebiet Bauerbach-Süd.....	45	Abb. 70	Beschäftigtenprognose Szenario 2.....	65
Abb. 46	Gewerbebestandort Büchig.....	46	Abb. 71	Flächenbedarfsprognose Szenario 2.....	66
Abb. 47	Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim.....	47	Abb. 72	Systematik zur Differenzierung der Flächenpotenziale.....	71
Abb. 48	Gewerbebestandort Industriestraße/ Gölsweisen.....	48	Abb. 73	Flächenpotenziale Gewerbebestandort West/ Brückle.....	72
Abb. 49	Standort Harsch u.a. im Gewerbebestandort Industriestraße.....	48	Abb. 74	Flächenpotenziale Gewerbebestandort Rinklingen.....	73
Abb. 50	Branchenstruktur im Gewerbebestandort Industriestraße/ Gölsweisen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	Abb. 75	Flächenpotenziale Gewerbebestandort Diedelsheim/ Malschäcker ..	74
Abb. 51	Gewerbegebiet Altenwingert.....	49	Abb. 76	Flächenpotenziale Industriegebiet Gölshausen.....	75
Abb. 52	KWS Saat im Gewerbebestandort Altenwingert.....	50	Abb. 77	Verortung der Potenzialfläche „Leiter“, Bauerbach-Nord.....	76
Abb. 53	Branchenstruktur im Gewerbegebiet Altenwingert.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	Abb. 78	Potenzialflächen Bauerbach-Nord/ Leiter.....	77
Abb. 54	Branchenstruktur im Gewerbegebiet Knittlinger Kreuz.....	50	Abb. 79	Gesamtüberblick über die Potenzialflächen im Bestand bei Einschätzung der Marktgängigkeit (in qm, netto).....	77
Abb. 55	Bebauungsplan „Knittlinger Kreuz“.....	51	Abb. 80	Flächenbilanz Szenario 1.....	78
Abb. 56	Gewerbeflächenverkäufe (Fläche und Verkaufsfälle) im Stadtgebiet Bretten zwischen 2005 und 2014.....	54	Abb. 81	Flächenbilanz Szenario 2.....	79
Abb. 57	Nachgefragte Flächengrößen.....	54	Abb. 82	FNP-Potenzialfläche Büchig.....	80
Abb. 58	Flächenverkäufe im Industriegebiet Gölshausen.....	55	Abb. 83	FNP-Potenzialflächen Äußerer Kirchberg/ Neibsheim.....	81
Abb. 59	Gegenüberstellung von verfügbaren Flächen und Verkäufen.....	56	Abb. 84	FNP-Potenzialfläche Dürrenbüchig.....	81
Abb. 60	Flächenverkäufe im Industriegebiet Langenmorgen.....	57	Abb. 85	FNP-Potenzialflächen im Industriegebiet Gölshausen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Abb. 61	Betriebsverlagerungen zwischen 1984 und 2004.....	58	Abb. 86	Immobilie an der Bauschlotter Straße, FNP-Ruit.....	82
Abb. 62	Flächenverkäufe im Gewerbebestandort West/ Brückle.....	59	Abb. 87	Vorentwurf B-Plan Gölshausen, VII. Erweiterung.....	84
Abb. 63	Flächenverkäufe im Gewerbebestandort Rinklingen.....	60	Abb. 88	Räumliche Einordnung VII. BA Gölshausen in den Regionalplan ..	85
Abb. 64	Flächenverkäufe im Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim.....	60	Abb. 89	Räumliche Einordnung Schwarzerdhof in den Regionalplan.....	86
Abb. 65	Verwendete Flächenkennziffern.....	61	Abb. 90	Räumliche Einordnung Diedelsheimer Dreieck in den Regionalplan.....	87
Abb. 66	Beschäftigtenprognose Szenario 1.....	62	Abb. 91	Räumliche Einordnung Kautzengrund in den Regionalplan.....	88
Abb. 67	Prognose der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Bretten.....	63	Abb. 92	Räumliche Einordnung In der Riß in den Regionalplan.....	89
Abb. 68	Flächenbedarfsprognose Szenario 1.....	64	Abb. 93	Mögliche Ursachen für gewerbliche Leerstände.....	96

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## 1.1 Ausgangslage

Die Stadt Bretten verfügt über fast 29.000 Einwohner bei mehr als 13.200 Beschäftigten und ist als Mittelzentrum in der Region Mittlerer Oberrhein ausgewiesen. Für den Raum Kraichgau übernimmt die Stadt eine wichtige Mittelpunktfunktion. Als Gewerbestandort besitzt Bretten eine hohe Bedeutung zur Sicherung von gewerblichen Arbeitsplätzen sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für die Umlandkommunen.

Die gute wirtschaftliche Lage, wie im gesamten Kreis Karlsruhe, zeichnet sich u.a. in einem zunehmenden Flächenbedarf der Unternehmen ab. Angesichts hoher Flächenumsätze in der Vergangenheit sieht sich die Stadt Bretten so auch einem wachsenden Engpass an gewerblichen Bauflächen gegenübergestellt.

Mit der Nachbargemeinde Gondelsheim hat Bretten eine Verwaltungsgemeinschaft vereinbart, sodass in interkommunaler Kooperation unter anderem ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt wird.

Angesichts der beschriebenen Engpässe und der erfolgten Einleitung eines wichtigen gewerblichen Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss vom 28.02.2014 zum B-Plan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“), ist im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des FNP für den Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim eine Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs für gewerblich und industriell geprägte Nutzungen erforderlich. Da die Stadt Bretten über die Bestandssicherung hinaus auch ein sinnvolles Maß an Ansiedlungen von außerhalb gewährleisten muss, soll sich diese Gewerbeflächenbedarfsanalyse schwerpunktmäßig auf die Stadt Bret-

ten beziehen. Dabei ist nicht nur die geplante siebte Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen von Relevanz. In längerfristiger Perspektive sind darüber hinaus auch weitere Standorte zu diskutieren, um den Gewerbestandort nachhaltig zu sichern.

Die Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen als regionalplanerisch ausgewiesenem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen ist jedoch von vordergründigem Interesse, um den feststellbaren Flächenengpass zur Ansiedlung von industriell geprägten Nutzungen abzubauen. Da für die Planung u.a. eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, erfolgt für dieses Gebiet eine gesonderte Betrachtung.

## 1.2 Auftrag

Im März 2014 wurde die CIMA Beratung und Management GmbH, Stuttgart, von der Stadt Bretten beauftragt, eine Gewerbeflächenpotentialanalyse des Gesamtgebietes des Verwaltungsraumes Bretten/Gondelsheim durchzuführen.

Die Analyse besteht u.a. aus folgenden Untersuchungsbausteinen:

- Einrichtung einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe mit ausgewählten Entscheidungsträgern
- Beschreibung der übergeordneten wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen
- Analyse und Bewertung des gegenwärtigen Flächenpotentials im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim
- Prognose des Bedarfs an Gewerbeflächen bis zum Jahr 2030
- Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der Gewerbegebiete

## 1.3 Methodische Grundlagen

Die Einschätzung des zusätzlichen Flächenbedarfs im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim bis zum Jahr 2030 basiert auf Angaben über die bisherige Nachfrage nach Gewerbeflächen, einer Prognose des Flächenbedarfs (Trendbasiertes Gewerbeflächenbedarfsprognose-Modell<sup>1</sup>) und ergänzenden Marktkenntnissen. Hierzu werden u.a. auf Basis einer umfassenden Bestandserhebung im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim zusätzliche qualitative Informationen zu den spezifischen Standortanforderungen der Unternehmen gewonnen, die auch eine Differenzierung des Flächenbedarfs nach unterschiedlichen Standorttypen ermöglichen, welche aktuell und in Zukunft nachgefragt werden.

Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurden sämtliche gewerblich geprägten Potenzialflächen einschließlich relevanter Leerstände kartiert und analog zu den gebildeten Standorttypen klassifiziert. Hierdurch wird es möglich, die Flächenpotenziale in der späteren Flächenbilanz den zukünftigen Flächenbedarfen gegenüberzustellen und Rückschlüsse auf den zusätzlichen Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 zu ziehen. Diese Kombination aus mathematischer Ermittlung und qualitativer Einschätzung gewährleistet zugleich die notwendige Beachtung der spezifischen regionalen Situation.

### 1.3.1 Ermittlung des Flächenbedarfs

Ein zentraler Bestandteil der Gewerbeflächenpotenzialanalyse ist die rechnerische Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs.

Hierzu wird einerseits die Flächenverkaufsstatistik der Stadt Bretten für die Jahre 2005 bis 2014 (Stand: 06.2014) ausgewertet, andererseits wird eine hiervon unabhängige Flächenbedarfsprognose durchgeführt. Die Prognoseergebnisse werden schließlich den realen Verkäufen in der Vergangenheit gegenübergestellt und anhand der Kenntnisse regionaler Besonderheiten auf Plausibilität geprüft.

#### 1.3.1.1 Auswertung der bisherigen Flächennachfrage

Die Flächenverkäufe in der Vergangenheit sind ein erster Anhaltspunkt zur Einschätzung der zukünftigen Dynamik am Gewerbeflächenmarkt. So lässt sich aus dieser realen Flächennachfrage ablesen, welcher Bedarf durch das vorhandene bzw. geschaffene Flächenangebot tatsächlich befriedigt werden konnte. Dieser Wert lässt sich auch so interpretieren, dass der bisherige Bedarf mindestens so hoch war wie der Flächenumsatz, wenngleich nur wenige Aussagen über die Qualität von Bedarf und Angebot möglich sind: Hätte ein Betrieb zum Beispiel größere Flächen benötigt, um die internen Produktionsabläufe weiter zu optimieren, oder hätte es im Einzelfall auch die Möglichkeit einer kompakteren Bauweise gegeben?

Eine weitere Einschränkung der Aussagekraft dieser Datengrundlage besteht darin, dass die Stadt Bretten zwar der zentrale, aber nicht der einzige Akteur am Gewerbeflächenmarkt ist und – wenngleich in viel geringerem Maße – weitere Wirtschaftsflächen am privaten Markt gehandelt werden, über die im vorliegenden Fall keine hinreichend präzise Statistik verfügbar ist.

#### 1.3.1.2 Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs

Bei dem verwendeten trendbasierten Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose (TBS-GIFPRO) handelt es sich um einen nachfrage-

---

<sup>1</sup> Die CIMA verwendet im vorliegenden Fall ein im Grundsatz auf dem Difu-Modell aufbauendes, trendbasiertes Modell der Gewerbeflächenbedarfsprognose, das den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, Verkehrsintensives Gewerbe etc.) differenziert ermittelt und weitere qualitative Parameter zur Anpassung heranzieht (siehe hierzu auch: Deutsches Institut für Urbanistik: Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010).

orientierten Ansatz. Anders als bei der reinen Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage, die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich beeinflusst sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen. Das Modell basiert grundsätzlich auf der Annahme, dass ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot keine Zunahme der Beschäftigung nach sich ziehen wird, sondern umgekehrt.

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2013. Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand vor der Revision der Beschäftigungsstatistik.<sup>2</sup> Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 **Wirtschaftsgruppen**.<sup>3</sup>

Dabei wird angestrebt, für die Werte zwischen 2000 und 2013 jeweils eine möglichst homogene Zeitreihe zu erstellen, aus der Rückschlüsse auf die zukünftige Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2030 möglich sind. Auf diese Weise wird den sehr unter-

schiedlichen Entwicklungstrends der einzelnen Branchen Genüge getan. Zur Fortschreibung wird – je nach Verlauf der Beschäftigtenzahlen und Plausibilität der Annahmen – eine Kombination aus linearer, exponentieller und logarithmischer Trendschätzung verwendet.

Die Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen auf folgende 8 **Unternehmensgruppen** verteilt (mitsamt einer Gewichtung, die sich an der aktuellen Verteilung von Betrieben und Unternehmen orientiert):

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä. (auch Großhandel)
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen
- Einzelhandel

Diese Unternehmensgruppen können auch als Typen der Gewerbenachfrage bezeichnet werden, da sie jeweils in unterschiedlichem Maße (oft auch nur zu geringen Anteilen) innerhalb von Gewerbegebieten vorzufinden sind. Aufgrund der weitgehenden Entkopplung des Flächenverbrauchs von der Beschäftigtenentwicklung im Bereich des Einzelhandels, wird diese Branche bei der Flächenbedarfsprognose weitestgehend ausgeblendet (ebenso vertritt die CIMA den Ansatz, dass Gewerbeflächen mit Ausnahme einzelner, kleiner Nahversorger nicht in Gewerbebeständen angesiedelt werden sollten).

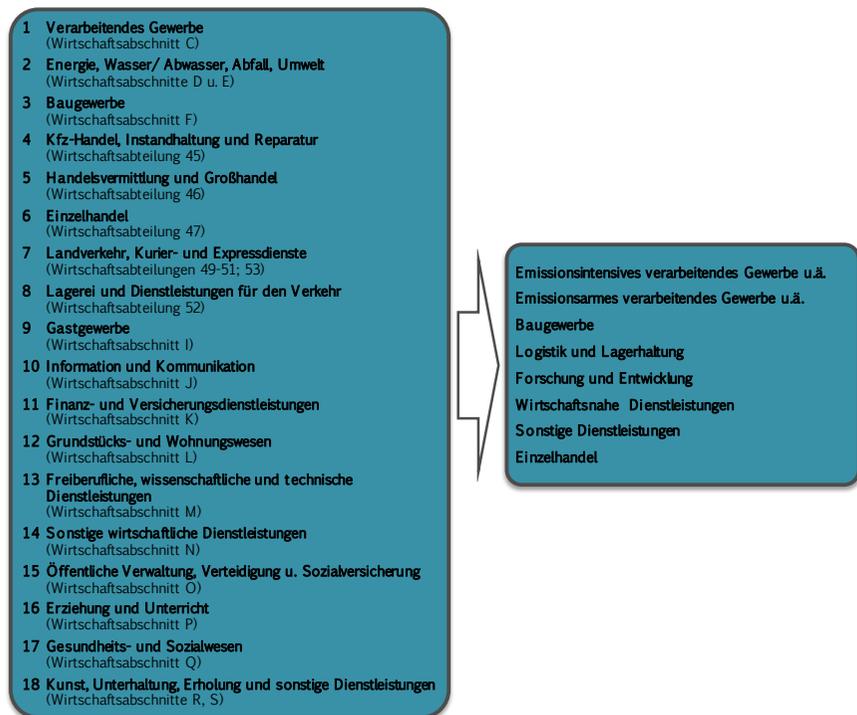
<sup>2</sup> Zum 28. August 2014 führte die Bundesagentur für Arbeit eine Revision der Beschäftigungsstatistik durch. Bis auch die Statistischen Landesämter diese revidierten Ergebnisse verwenden bzw. ausweisen, bietet sich im Übergangszeitraum die Verwendung der Daten vor der Revision aus methodischen Gründen an.

<sup>3</sup> Die Wirtschaftsgruppen setzen sich aus den einzelnen Wirtschaftsabschnitten (C bis S) der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) zusammen, die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist. Dabei bleiben die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (beide Wirtschaftsabschnitt A) sowie der Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B) unberücksichtigt, da Betriebe dieser Wirtschaftszweige als Nutzer gewerblicher Standorte im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 1) verdeutlicht schematisch den Schritt der Zuordnung von Wirtschaftsgruppen auf die genannten Unternehmensgruppen.

Die 8 ausgeführten Unternehmensgruppen werden entsprechend fest definierter Affinitäten auf die für Bretten relevanten Standorttypen verteilt. Die Wahl dieser **Standorttypen** orientiert sich in erster Linie an den aktuell vorzufindenden Standorttypen, welche im Rahmen der Bestandserhebung im Stadtgebiet offenkundig sind.

Abb. 1 Verteilung von Wirtschaftsgruppen auf Unternehmensgruppen



Quelle: cima GmbH, 2014

Andererseits lassen sich auf Basis aktueller Erkenntnisse zu Standortfaktoren und Zukunftstrends auch weitere Standorttypen ableiten, die im Brettener Stadtgebiet und dem der Gemeinde Gondelsheim zwar bislang entweder nicht idealtypisch ausgebildet, oder aber gar nicht vorzufinden sind, jedoch den Anforderungen bestimmter Branchen in besonderem Maße entsprechen und damit besonders zukunftsrelevant werden. Zudem sind aktuelle Planungen der Stadt entscheidend, die auf die Herausbildung bestimmter Standorttypen hindeuten oder eine spätere Entwicklung erst ermöglichen. Dem in Kap. 3.2.2 dargestellten Ergebnis vorgehend, wird nachfolgende Verteilung von Standortaffinitäten vorgenommen:

Abb. 2 Affinitäten der Unternehmensgruppen zu Standorttypen

	„Klassische“ Gewerbegebiete	Standorte für verkehrsin-tensives Gewerbe/ Logistik	„urbane“ Standorte	Sonstige
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	50%	50%	-	-
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	50%	43%	5%	2%
Baugewerbe	80%	10%	-	10%
Logistik und Lagerhaltung	25%	45%	-	30%
Forschung und Entwicklung	-	-	10%	60%
Wirtschaftsnahе Dienstleistungen	60%	10%	10%	20%
Sonstige Dienstleistungen	5%	-	5%	90%
Einzelhandel	5%	-	-	55%

Quelle: cima GmbH, 2014

Eine (zukünftig) besondere Relevanz für die gewerbliche Entwicklung im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim – und ebenso der Ge-

meinde Gondelsheim – haben Gewerbegebiete und -standorte, die sich folgenden Typen zuordnen lassen:

- „klassische“ Gewerbegebiete
- Standorte für verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik
- „urbane“ Standorte

Da sich die konkrete Flächennachfrage nach bestimmten Standorttypen durch die Bereitstellung ebensolcher Standorte bestimmen lässt (Standorte bestimmter Art lassen sich in gewissem Maße untereinander substituieren, v.a. dann, wenn der Flächenbedarf hoch genug ist), ist in erster Linie der aufsummierte Prozentwert (Zeilen-summe) dieser drei Standorttypen relevant sowie der Anteil der „Sonstigen“ Standorte, die schließlich nicht als „Gewerbestandort“ i.e.S. zu bezeichnen sind (z.B. Einzelhandelsstandorte<sup>4</sup>, Geschäftslagen im Innenstadtbereich, reine Bürostandorte etc.) und damit im weiteren Verlauf der Untersuchung ausgeblendet werden.

Insofern haben diese drei Standorttypen auch einen gewissen Empfehlungscharakter. Im Kapitel 3.2.1 werden die Standorttypen näher beschrieben, um den unterschiedlichen Charakter zu verdeutlichen.

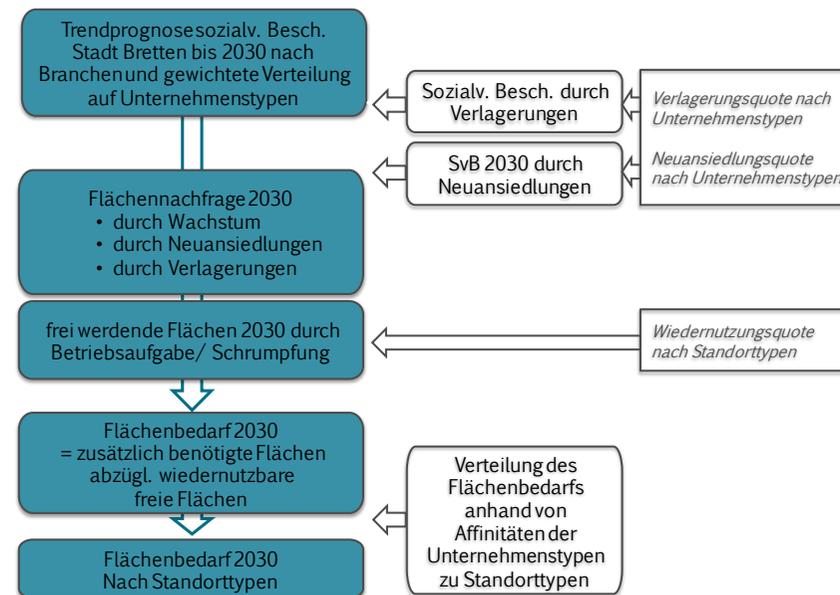
Zentral ist hierbei das dieser Untersuchung zugrundeliegende Verständnis gewerblicher Standorte, das auf den Begriff „Wirtschaftsfläche“ zu erweitern ist. Über die klassischen gewerblichen Bauflächen mit Ausweisung als G bzw. GE oder GEe (Gewerbegebiete), GI oder Gle (Industriegebiete) hinausgehend, werden auch andere gewerbliche Standorttypen (z.B. in MI- oder MK.-Gebieten<sup>5</sup>) erfasst,

<sup>4</sup> Auch, wenn davon ausgegangen wird, dass die Entwicklungen im Einzelhandel sich nicht auf Gewerbegebiete niederschlagen sollen, so wird für dennoch angenommen, dass einzelne Einzelhändler (v.a. unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ab 800qm Verkaufsfläche) in Gewerbegebieten nach hiesigem Verständnis ansässig sein werden.

<sup>5</sup> MI: Mischgebiete; MK: Kerngebiete (siehe dazu auch die Ausführungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

wenn ein nennenswerter Anteil produzierender Unternehmen, d.h. Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, oder des Großhandels darin vorzufinden ist. Diesem Ansatz liegt die Erkenntnis zugrunde, dass weder ein genereller Ausschluss verarbeitender Unternehmen außerhalb von gewerblichen Bauflächen existiert. Ebenso bieten sich angesichts zunehmender Wissensintensität der Produktion und – damit einhergehend – der Umfeldverträglichkeit (z.B. Nähe zu Wohnstandorten) verstärkt auch innerstädtische Lagen für produzierende Unternehmen als begünstigte Standorte an, was unter raumplanerischen Gesichtspunkten in gewissem Maße als wünschenswerte Nutzungsmischung zu bewerten ist.

Abb. 3 Trendmodell zur Bestimmung des Flächenbedarfs bis 2030



Quelle: cima GmbH, 2014

Das dargestellte Trendmodell verdeutlicht den Ablauf der Prognose. Entsprechend sieht der Rechenweg zur Bedarfsermittlung folgendermaßen aus:

$$\text{Absoluter Flächenbedarf 2030} = \text{Bedarf durch Wachstum bestehender Betriebe} + \text{Bedarf durch Neuansiedlungen/Neugründungen} + \text{Bedarf durch innerörtliche Verlagerung} - \text{Flächenpotenzial in Folge von Schließungen}$$

Aus dem Abgleich des so ermittelten Bedarfs mit dem vorhandenen Angebot an Flächen im Bestand (falls diese den ermittelten Standortanforderungen der Unternehmen entsprechen) sowie den geplanten Gewerbeflächen mit Darstellung im FNP (falls geeignet), ergibt sich der Bedarf an zusätzlichen Neuausweisungen oder ggf. eines bestehenden Flächenüberhangs:

$$\text{Zusätzlicher Flächenbedarf 2030 (Neuausweisungen)} = \text{Absoluter Flächenbedarf 2030} - \text{Potenzialflächen im Innenbereich (falls geeignet)} - \text{Geplante Gewerbeflächen laut FNP (falls geeignet)}$$

Das beschriebene Modell wird in zwei Szenarien gerechnet.

Das **erste Szenario** geht davon aus, dass sich die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Bretten und Gondelsheim bis zum Jahr 2030 im Wesentlichen so verhält wie in den vergangenen 13 Jahren, zumal der Kreis Karlsruhe ein wirtschaftlicher Gunstraum ist. Über- und Unterschätzungen werden dabei versucht zu vermeiden (Ausreißer z.B. in Folge größerer Ansiedlungsereignisse oder Verlagerungen nach außen bleiben, wenn erkennbar, unberücksichtigt).

Dem **zweiten Szenario** liegt die Annahme zugrunde, dass sich die Wirtschaft der Stadt Bretten relativ so entwickelt, wie es für den gesamten Kreis Karlsruhe geschätzt wird. So wird analog zur o.g. Methodik eine zweite Trendprognose (wiederum einzeln für 18 Wirtschaftsgruppen) erstellt und auf die Stadt übertragen. Hintergrund dieses Ansatzes ist die Vorstellung einer gegenüber vom ersten Szenario abweichenden Entwicklung, falls die Standortvoraussetzun-

gen, die Innovationskraft der Unternehmen etc. in jeglicher Weise der durchschnittlichen Ausstattung des Landkreises Karlsruhe entsprechen. Auf die Ergebnisse beider Trendprognosen wird in Kap. 4.2 eingegangen.

### 1.3.2 Ermittlung der Flächenpotenziale

Der zweite Baustein zur Ermittlung ggf. erforderlicher zusätzlicher Flächenausweisungen (Neuausweisungen) ist einerseits die Erfassung sämtlicher Potenzialflächen im Stadtgebiet, einschließlich gewerblich relevanter Leerstände. Diese werden in dieser Untersuchung als „**Potenzialfläche im Bestand**“ bezeichnet. Hierzu zählen ebenso aktuelle Entwicklungsflächen, für die ein beschlossener B-Plan zwar vorliegt, Kauf und Bebauung bislang aber noch ausstehen.<sup>6</sup>

Andererseits werden auch die Gewerblichen Entwicklungsflächen gem. Flächennutzungsplan (FNP) erfasst, für die bislang noch kein Bebauungsplan (B-Plan) vorliegt und für die sich ein Baurecht ebenfalls nicht aus dem § 34 BauGB ableiten ließe. Diese geplanten Gewerbeflächen laut FNP werden als „**Gewerbliche Entwicklungsfläche (gem. FNP)**“ bezeichnet. Diejenigen FNP-Potenzialflächen, die aufgrund ihrer Lagequalitäten aus Marktsicht als Potenzialfläche in Frage kommen, lassen sich auch als „Bauerwartungsland“ bezeichnen.<sup>7</sup>

Über diese beiden Kategorien hinaus existieren im Stadtgebiet einzelne weitere Flächen, die sich aufgrund ihrer Lage oder sonstiger Vorzüge generell für eine gewerbliche Entwicklung anbieten könnten und dann relevant würden, wenn sich der ermittelte absolute Flä-

<sup>6</sup> Somit kann auch von „Baureifem Land“ (erschlossen und sofort bebaubar) oder „Rohbauland“ (Flächen innerhalb eines B-Plans oder im Innenbereich, jedoch noch ohne Erschließung oder Vermessung) gesprochen werden.

<sup>7</sup> „Bauerwartungsland“: Bloße Darstellung als Baufläche im FNP, noch kein Baurecht abzuleiten, oder mit vorliegendem Aufstellungsbeschluss eines B-Plans bzw. laufendem Aufstellungsverfahren.

chenbedarf weder durch die Aktivierung der „Potenzialflächen im Bestand“ noch durch eine entsprechende Entwicklung (Baurecht-schaffung und Erschließung) der „FNP-Potenzialflächen“ decken lie-ße. Diese Flächen werden nachfolgend als „Suchraum“ bezeichnet. Hierzu zählt auch die im Aufstellungsbeschluss befindliche VII. Er-weiterung des Industriegebietes Gölshausen. Des Weiteren sind dies die Standorte Schwarzerdhof, Diedelsheimer Dreieck, Kautzengrund sowie In der Riß (siehe Kap. 5.3).

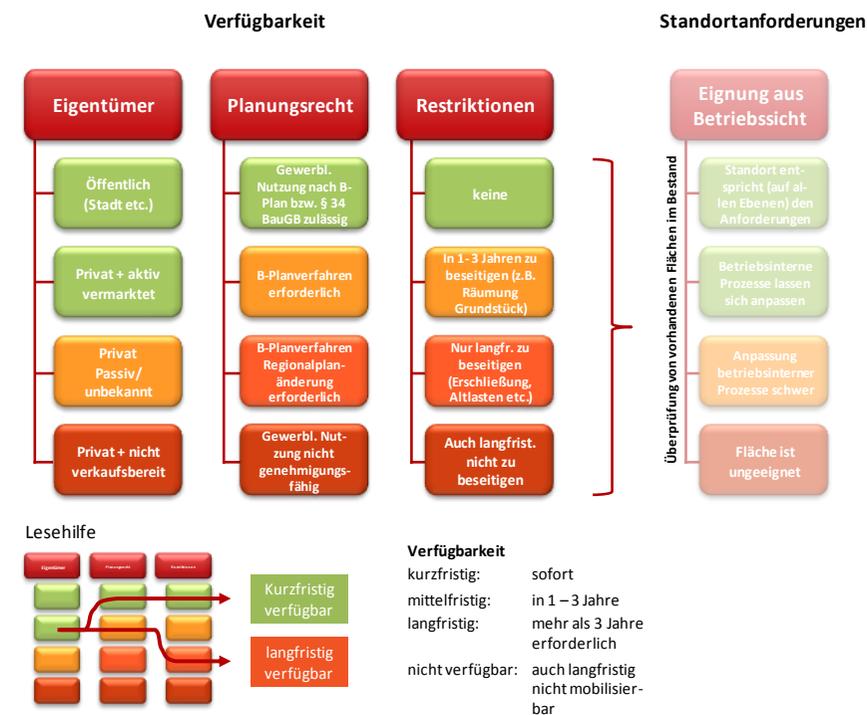
Vorrangiges Interesse kommt jedoch den „Potenzialflächen im Be-stand“ zu, die analog zum ermittelten Bedarf (vgl. Kap. 1.3.1) nach den o.g. drei Standorttypen kategorisiert sowie in ihrer Qualität und Eignung aus Unternehmenssicht einzeln bewertet werden. In diesem Zusammenhang sind die Prinzipien des Bodenmarktes von besonderer Relevanz. So entspricht nur ein Teil der bauleitplane-risch vorhandenen Flächenpotenziale den nachgefragten Standort-qualitäten der Unternehmen und ist überdies auch verfügbar. Denn i.d.R. ist der überwiegende Teil der Potenzialflächen im Bestand in privater Hand (so auch in Bretten) und fehlende Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft bzw. überzogener Preisvorstellungen oder (be-wusste) Unternutzungen durch die jeweiligen Flächeneigentümer führen dazu, dass trotz Vorhandenseins von Potenzialflächen vor allem im Innenbereich ein Mangel an geeigneten Flächen vorliegt.<sup>8</sup> Eine Entwicklung von FNP-Potenzialflächen oder vollständige Neu-entwicklungen von Flächen, die zumeist landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden, ist daher i.d.R. deutlich einfacher, kostengünstiger und ermöglicht größere Entwicklungsspielräume. Die Wirtschaftsflächenentwicklung kann insofern auch als Sinnbild der Abwägung unterschiedlicher Belange an den Raum verstanden wer-den, denn insbesondere im gewerblichen Bereich prallen oftmals

<sup>8</sup> Diese Tatsache wird treffend auch als „Baulandparadoxon“ bezeichnet (vgl. Davy, B. (1996): Baulandsicherung: Ursache oder Lösung eines raumordnungspoliti-schen Paradoxons? In: ZfV, 21. Jg. April 1996, Heft 2, S. 193- 208).

die Vorstellungen eines wünschenswerten Lebensraumes mit denen der Sicherung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen und des Wohl-standes der Gesellschaft deutlich aufeinander.

Da aber auch in der Gewerbeflächenpolitik die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, ist eine detaillierte Be-standsaufnahme unerlässlich. Aus diesem Grund werden die erho-benen Potenzialflächen im Bestand über die Typisierung hinaus auch anhand ergänzender Standortqualitäten sowie nach dem je-weils vorliegenden Eigentumsrecht klassifiziert. Hierzu dient folgen-des Bewertungsschema:

Abb. 4 Bewertung von Potenzialflächen im Bestand



Quelle: cima GmbH, 2012

Sofern keine detaillierten Informationen zur Verwertungsabsicht bzw. Marktgängigkeit einer Grundstücksparzelle vorliegen, werden unterschiedliche Wahrscheinlichkeiten einer Aktivierbarkeit („**Reaktivierungsquoten**“) angenommen, um ein aktuell real verfügbares Flächenpotenzial zu erhalten:

Abb. 5 Reaktivierungsquoten (in Fällen ohne nähere Angaben)

	öffentlich	privat
Freifläche	100%	60%
Leerstand	60%	40%

Quelle: cima GmbH, 2014

Als oberer Wert der Verfügbarkeit der ermittelten Potenzialflächen im Bestand werden diese zu je 100% angesetzt (gewerbliche Freiflächen in kommunalem Eigentum). Bei privaten Flächen besteht in Bretten oftmals eine nur beschränkte oder gar keine Verwertungsabsicht, was auf verschiedenen Ursachen beruhen kann (i.d.R. Sicherung von Erweiterungsflächen).

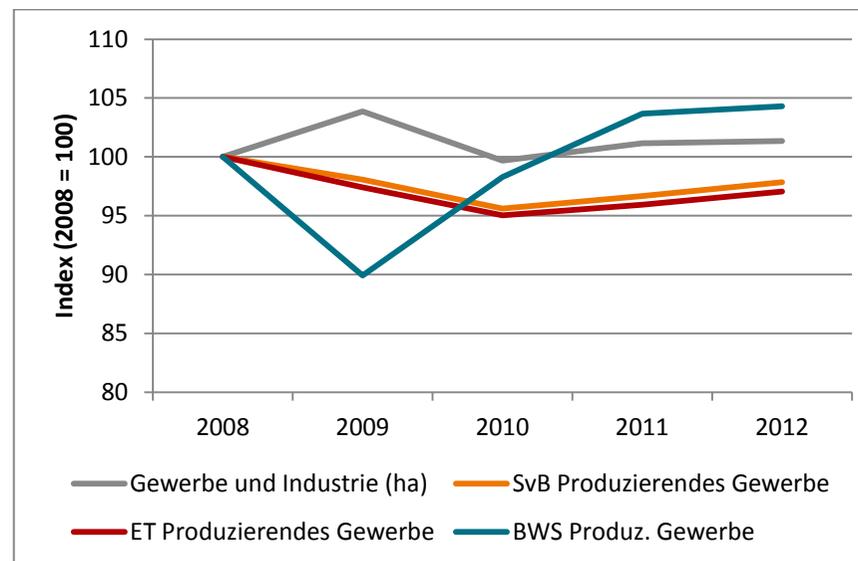
Je nach Aktivierungsanstrengungen (z.B. das Führen von Gesprächen mit privaten Flächeneigentümern, Bemühungen um einen Flächenerwerb durch die öffentliche Hand etc.) wird das Angebot an hypothetischen Potenzialflächen zu beeinflussen sein, jedoch sollte lediglich dieser untere Wert in die Flächenbilanz eingestellt werden. Nachdem das (potenzielle) Flächenangebot auf diese Weise ermittelt und bewertet ist, werden der prognostizierte Flächenbedarf und das aktuelle Flächenangebot in der Flächenbilanz zusammengeführt.

Einem Defizit ist vorrangig durch weitere Anstrengungen der Innenentwicklung zu begegnen, sodann durch die Baurechtschaffung und Entwicklung der FNP-Potenzialflächen. Sollten die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen hingegen nicht den unternehmerischen Anforderungen entsprechen, oder anderweitig nicht verfügbar sein, so wäre bspw. über eine Zurück-

nahme in Kombination mit einem Flächentausch (Löschung und gleichzeitige Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen) zu entscheiden. Erst in einem letzten Schritt bzw. in Zusammenhang mit einem etwaigen Flächentausch gilt das Interesse anderen als geeignet erscheinenden Flächen (Suchräume).

Wenngleich in der neueren Literatur teilweise von einer Abkopplung der Flächennachfrage von der Beschäftigtenentwicklung die Rede ist, so lässt sich nach wie vor der enge Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Beschäftigtenentwicklung auch durch einen Vergleich der Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung („Gewerbe und Industrie“) und der Beschäftigten- bzw. Erwerbstätigen-Entwicklung („Produzierendes Gewerbe“) verdeutlichen:

Abb. 6 Art der Flächennutzung, Bruttowertschöpfung und Beschäftigung im Kreis Karlsruhe (2008- 2012)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014; Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, 2014

Bearbeitung: cima GmbH, 2014

## 2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen

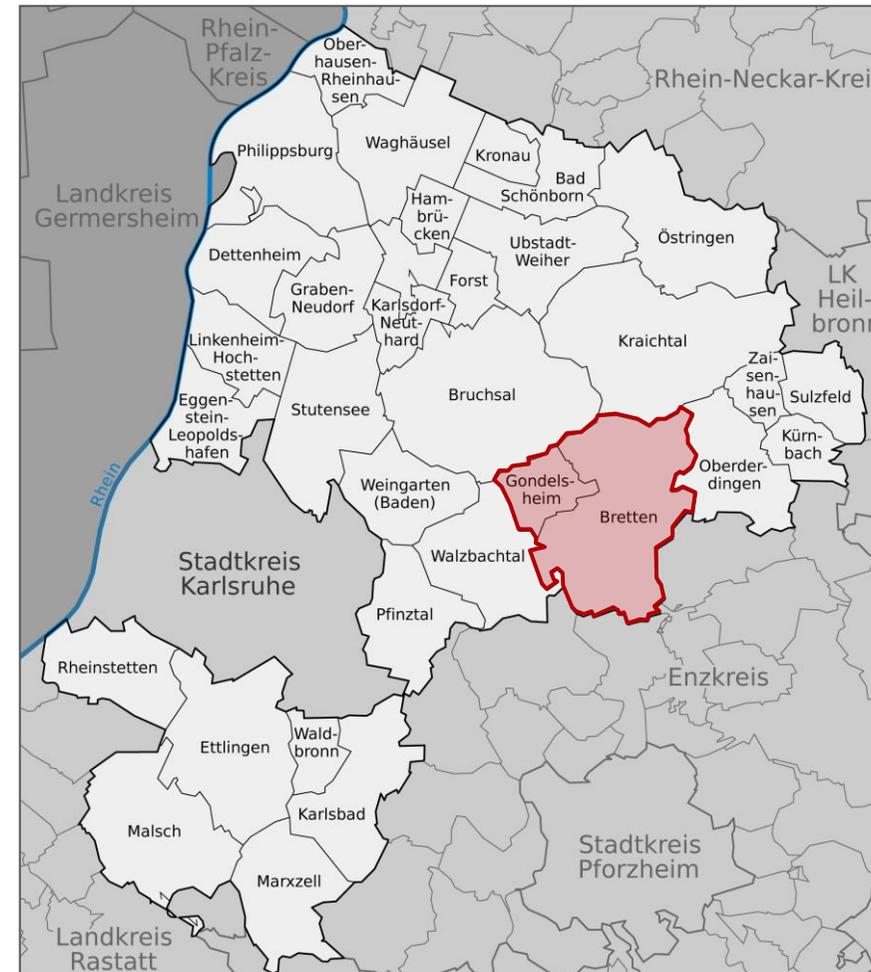
Zur Einschätzung des Flächenbedarfs ist die Betrachtung der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung stets von hoher Bedeutung, da eindeutige Zusammenhänge bestehen.<sup>9</sup> Um diese in ihren Grundsätzen erklärbar zu machen, werden nachfolgend die zentralen Standortbedingungen dargestellt, die Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen sowie schließlich zentrale wirtschaftliche Kennzahlen abgebildet.

### 2.1 Standortbedingungen und zentralörtliche Funktionen

Die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim liegt im Landkreis Karlsruhe und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 86 Quadratkilometern (qkm) zwischen dem Enzkreis im Süden und Südosten sowie der Stadt Kraichtal im Norden. Im Westen und Südwesten grenzt die Verwaltungsgemeinschaft an die Gemeinde Walzbachtal, im Nordwesten an die Große Kreisstadt Bruchsal und im Osten an die Gemeinde Obererdingen.

Die Verwaltungsgemeinschaft umfasst neben der Gemeinde Gondelsheim und der Kernstadt Bretten noch die neun Brettener Stadtteile Bauerbach, Büchig, Diedelsheim, Dürrenbüchig, Gölshausen, Neibsheim, Rinklingen, Ruit und Sprantal.

Abb. 7 Lage der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim



Quelle: OpenStreetMap; StadtWiki Karlsruhe, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

<sup>9</sup> Vgl. auch Kleinhenz, G. D. (2004); Bevölkerung und Wachstum. Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland als Herausforderung für Wirtschafts- und Sozialpolitik



Die Strecke der Westbahn ist seit der Inbetriebnahme der Schnellfahrstrecke Mannheim–Stuttgart (Abzweig aus der Rheinschiene nördlich von Bruchsal Richtung Stuttgart über Vaihingen/Enz) nur noch bedeutend für den Güter- und Regionalverkehr. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in der Verwaltungsgemeinschaft ist in den Karlsruher Verkehrsverbund (KKV) eingegliedert, der sich über Mittelbaden und die Südpfalz erstreckt.

Am Bahnhof Bretten verkehren die Stadtbahnlinien S4 (Karlsruhe–Heilbronn–Öhringen) und S9 (Bruchsal–Mühlacker). Auch die Stadtteile Bauerbach, Gölshausen (mit Industriegebiet), Rinklingen und Dürrenbüchig an der S4 sowie Diedelsheim und Ruit an der S9 verfügen über Halte im Karlsruher Stadtbahnnetz. Im Brettener Kernstadtgebiet gibt es außer dem Bahnhof noch die Haltestellen „Stadtmitte“, „Wannenweg“, „Schulzentrum“ und „Kupferhölde“ an der S4 und „Rechberg“ an der S9. Darüber hinaus verkehren mehrere Buslinien, die Bretten mit Maulbronn, Pforzheim und Mühlacker verbinden.

Das wichtigste Angebot im ÖPNV bildet allerdings die Stadtbahn Karlsruhe. Bretten ist seit 1992 über den Zweisystem-Betrieb („Karlsruher Modell“<sup>13</sup>) an das Stadtbahnnetz Karlsruhe angebunden, so dass eine Direktverbindung zur Karlsruher Innenstadt und seit 1999 ebenfalls zur Heilbronner Innenstadt besteht.

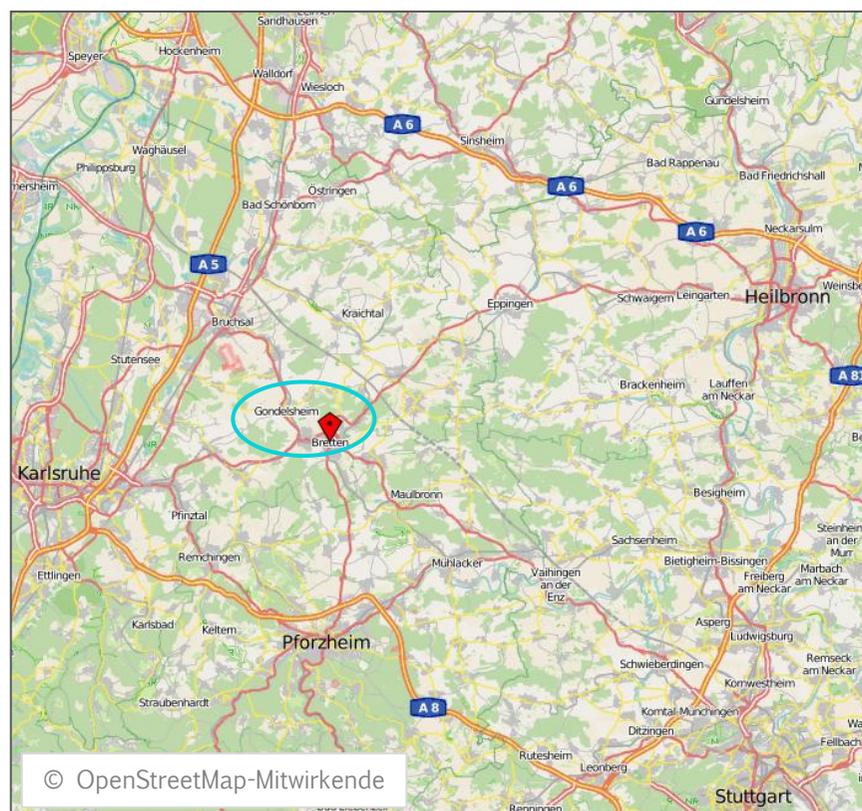
Gondelsheim ist über die S9 angebunden, ohne eine direkte Verbindung nach Karlsruhe oder Heilbronn aufzuweisen.

Nachrichtlich ist auf die geplante Streichung der insbesondere für Pendler wichtigen Regional-Express-Linie Stuttgart–Heidelberg, die

Bretten direkt mit Heidelberg und Stuttgart verbindet, bis zum Jahr 2018 hinzuweisen.

Internationale Verkehrsflughäfen sind mit dem Flughafen Stuttgart in ca. 64 km bzw. in 50 min Fahrzeit zu erreichen. Der Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden liegt ebenfalls ca. 64 km entfernt.

Abb. 9 Überörtliche Verkehrsanbindung



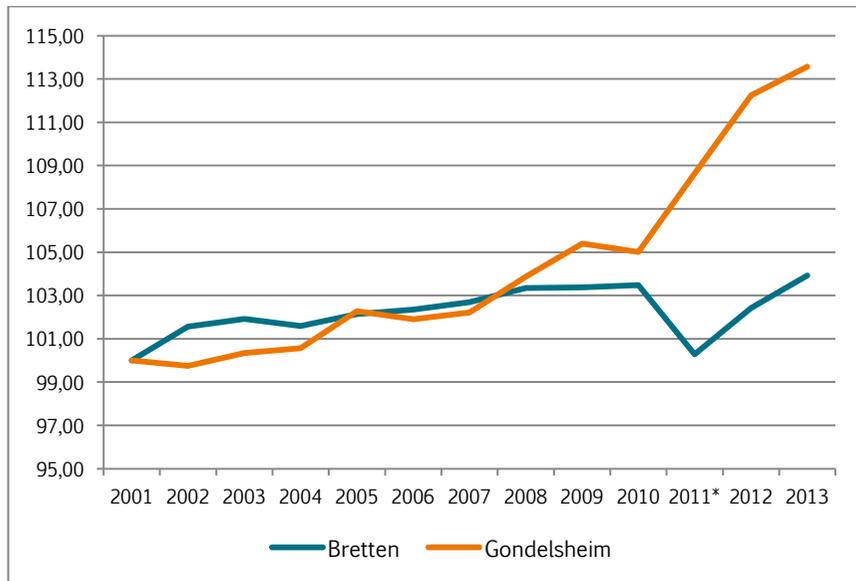
Quelle: OpenStreetMap, 2014  
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

<sup>13</sup> Der Abschnitt zwischen Karlsruhe und Bretten gilt als Keimzelle des Karlsruher Modells, also des Tram-Train-Systems, das darüber hinaus rein elektrisch funktioniert. Hiermit wurde 1992 erstmals eine Zweisystembahn i.e.S. eingeführt, um eine umsteigefreie Stadt-Umland-Verbindung zu schaffen.

## 2.2 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim verlief in der Vergangenheit insgesamt positiv.

Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung (2001-2012)



\*Einbruch zensusbedingt (betrifft nur Bretten)

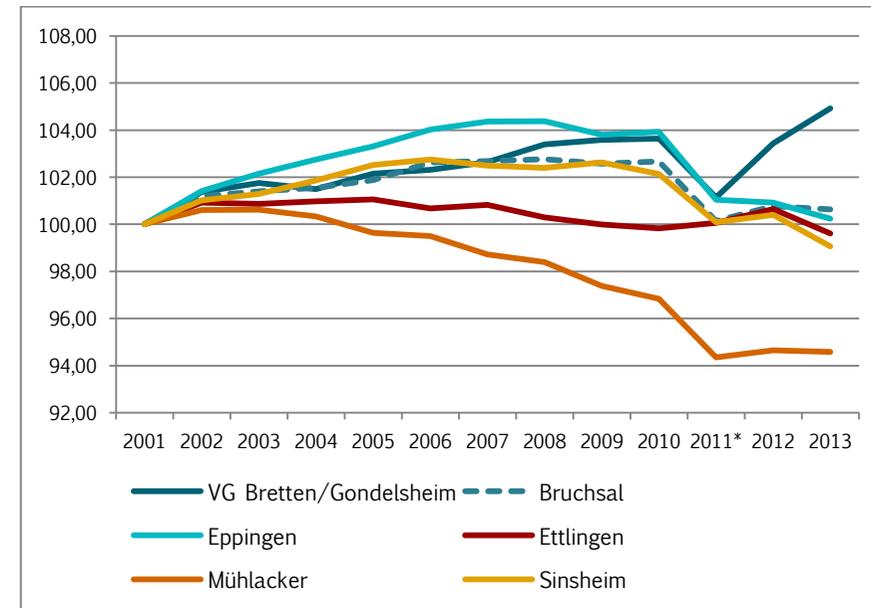
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014

Bearbeitung: cima GmbH, 2014

So ist die Bevölkerungszahl in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim von 27.509 Einwohnern (Ew.) im Jahr 2001 auf 31.766 Ew. im Jahr 2010 angestiegen. Nach Fortschreibung in Fol-

ge des Zensus' 2011 (betrifft nur Bretten) liegt die Einwohnerzahl zum 31.12.2012 bei insgesamt 31.716 Ew.

Abb. 11 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit anderen Mittelzentren



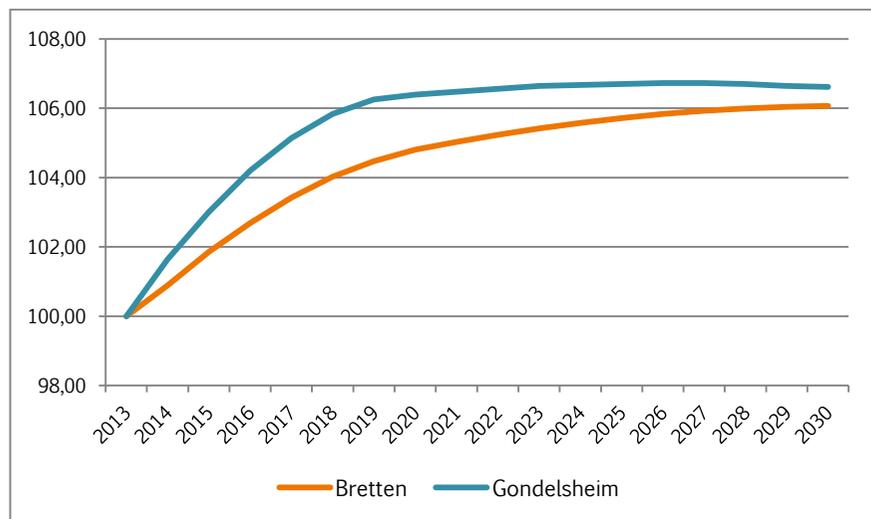
\*Einbruch zensusbedingt

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014

Bearbeitung: CIMA, 2014

Langfristig geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg von einem stetigen Bevölkerungswachstum aus, was zugleich eine günstige Voraussetzung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim darstellt.

Abb. 12 Bevölkerungsprognose für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim (mit Wanderungen)

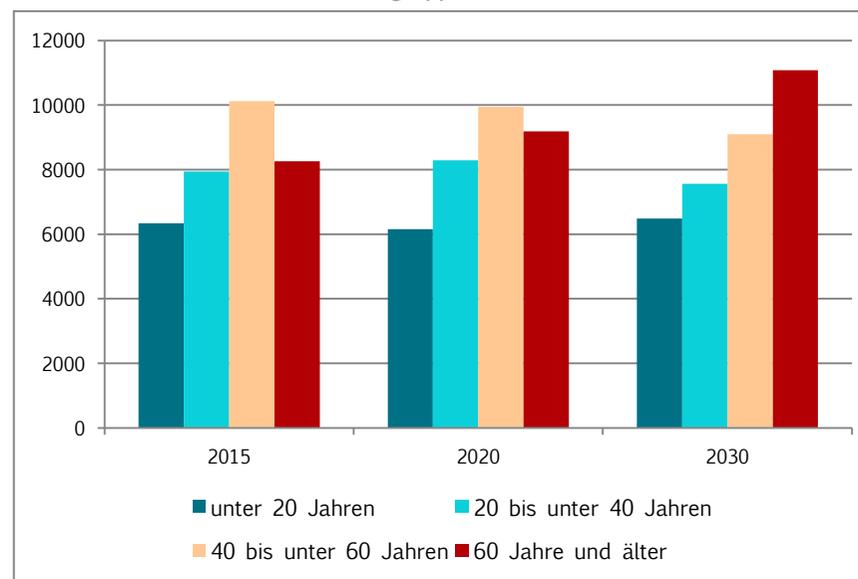


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Bei der Betrachtung der Altersstruktur fällt auf, dass zwar in erster Linie ein abnehmender Anteil der Gruppe der 40- bis unter 60-Jährigen bei zugleich überdurchschnittlichem Anstieg des Altenquotienten zu erwarten ist. Hingegen fällt die Abnahme der unter 20-Jährigen vergleichsweise moderat aus und in der Gruppe der 20-bis unter 40-Jährigen kann zunächst mit einem leichten Wachstum gerechnet werden. Insofern ist auf mittelfristige Sicht – trotz deutlicher Alterungstendenzen – nicht mit einer Abnahme der erwerbsfähigen Bevölkerung insgesamt zu rechnen, was bezüglich des Arbeitsmarktes positiv zu bewerten ist. Langfristig wird sich jedoch auch hier die Altersstruktur dahingehend verändern, dass ein zunehmender Anteil älterer Menschen einem zunehmend geringer werdenden Anteil Jüngerer gegenübersteht. Tendenziell verschärft

sich demnach auch in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim mittelfristig die Angebotssituation am Arbeitsmarkt, wenngleich deutlich langsamer als im Landesdurchschnitt. Die zu erwartende relative „Überalterung“ kann jedoch allenfalls abgemildert werden und wird bei weiter zunehmender wie auch bei einer eventuell abnehmenden Bevölkerungszahl die Bestandszahlen älterer Menschen absolut erhöhen.

Abb. 13 Bevölkerungsprognose für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim nach Altersgruppen

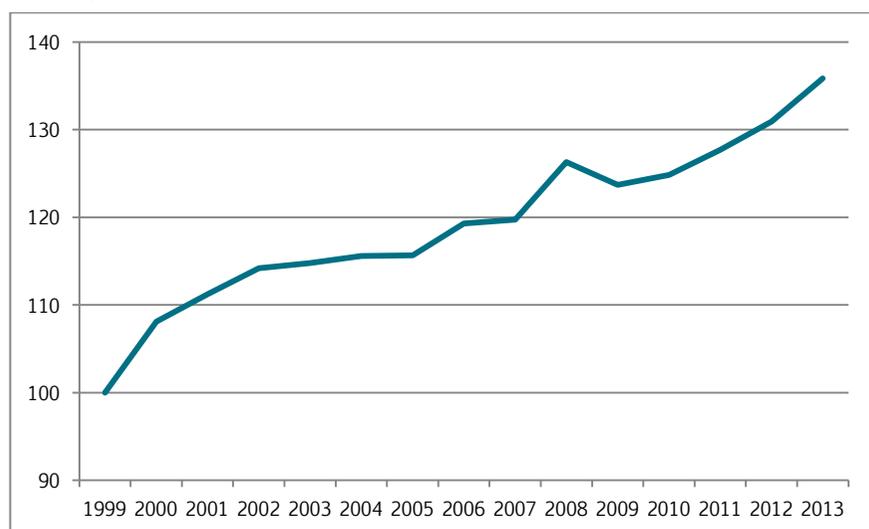


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

## 2.3 Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) insgesamt entwickelte sich im Betrachtungszeitraum positiv (vgl. Abb. 14). So nahm die Beschäftigtenzahl von 9.385 SvB im Jahr 1999 auf 12.748 SvB im Jahr 2013 um ca. 36 % zu.

Abb. 14 Entwicklung der SvB in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim (1999-2013)



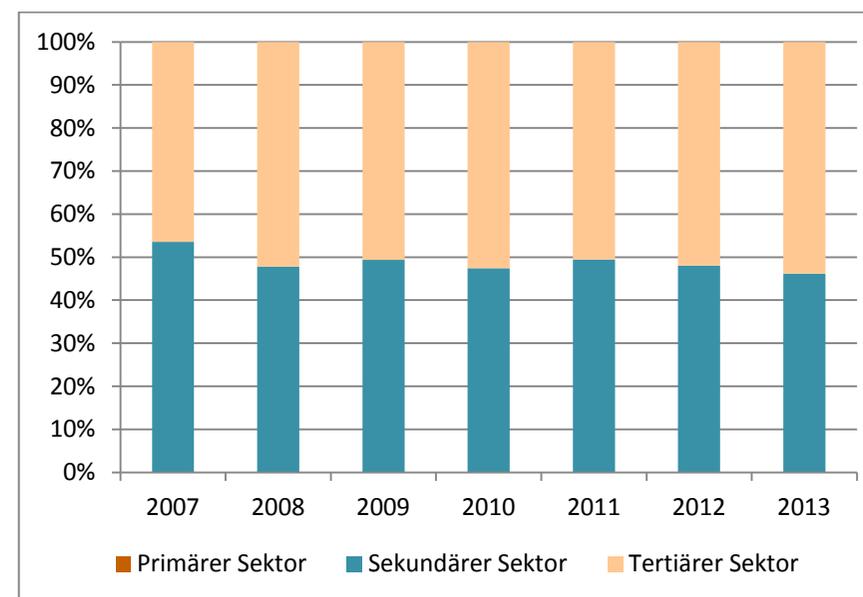
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Die Zunahme der Beschäftigtenentwicklung nach 2004 lässt sich durch die Wirkungen der 2003 bis 2005 umgesetzten Agenda 2010 erklären und die Bereitschaft der Unternehmen, nach der Krise wieder zu investieren. Auch die Tatsache, dass die Beschäftigtenentwicklung nach 2007 und 2008 in Folge erneut nachlassender

Exporte und zu geringer Binnennachfrage (größte Rezession seit der Wiedervereinigung) nicht weiter einbrach, lässt sich wesentlich auf die Wirkungen der Flexibilisierung am Arbeitsmarkt zurückführen. Insgesamt ist an dieser Entwicklung abzulesen, dass die Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim wenig konjunkturabhängig ist.

Differenziert nach Wirtschaftssektoren, setzen sich die Beschäftigtenanteile in Bretten (SvB am Arbeitsort) wie in nachfolgender Abbildung (Abb. 15) dargestellt zusammen.

Abb. 15 Wirtschaftsstruktur in Bretten (Wirtschaftssektoren<sup>14</sup>) (2007-2013)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

<sup>14</sup> Primärer Sektor: Land- und Forstwirtschaft/ Fischerei; Sekundärer Sektor: Produzierendes Gewerbe; Tertiärer Sektor: Dienstleistungssektor

Bei der Betrachtung der Wirtschaftssektoren fällt der relativ hohe Anteil des Sekundären Sektors (2013: 46% der Beschäftigten) und darunter v.a. des Verarbeitenden Gewerbes (39% der SvB) auf. Die Entwicklung im Sekundären Sektor (Produzierendes Gewerbe insgesamt) verlief in den vergangenen Jahren jedoch unterschiedlich. Nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 4.861 SvB im Jahr 1999 bis zum Jahr 2007 auf 5.654 SvB zu, so sank die Beschäftigtenzahl bis 2009 auf 5.355 SvB ab, um in den darauffolgenden Jahren wiederum auf 5.618 SvB (2013) anzusteigen.

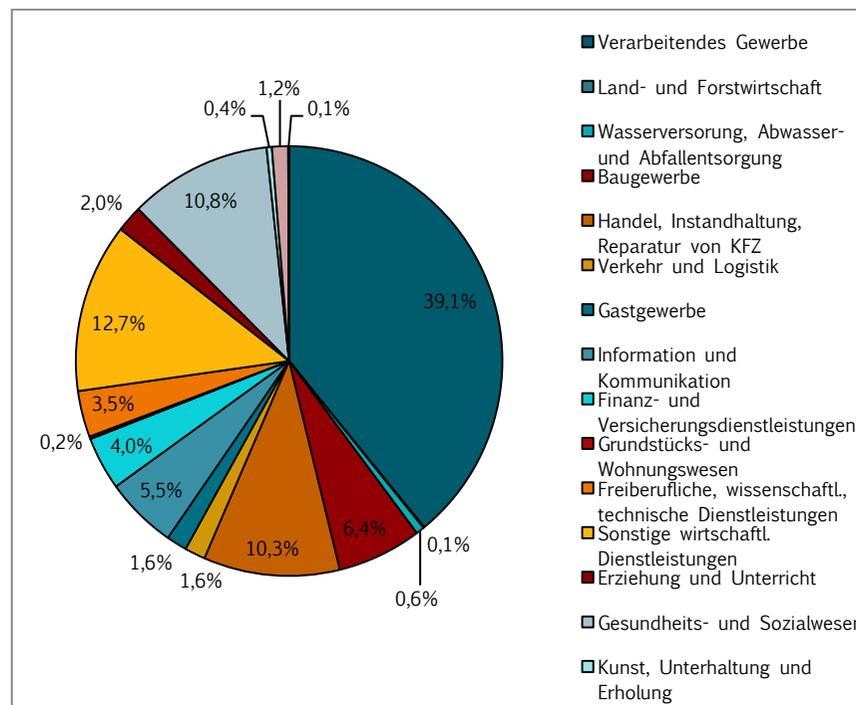
Eindeutiger entwickelte sich der Tertiäre Sektor (Dienstleistungssektor): Zwischen 2007 und 2013 nahm die Zahl der SVB dort von 4.910 SvB auf 6.473 SvB im Jahr 2013 stark zu. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 32 %.

Hieraus lässt sich ableiten, dass es auch in Zukunft aller Voraussicht nach einen Trend zu mehr Dienstleistungsarbeitsplätzen geben wird, woraus sich auch entsprechende Anforderungen an die Arbeitsplätze der Zukunft ableiten lassen (siehe dazu Kap. 3.2.1).

Mit einem Anteil von weniger als 0,1 % an den SvB insgesamt ist die Land- und Forstwirtschaft/Fischerei in Bretten nahezu unbedeutend.

Im September 2014 lag die Arbeitslosenquote in Bretten bei niedrigen 3,7 %, was einen Rückgang von 0,4 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

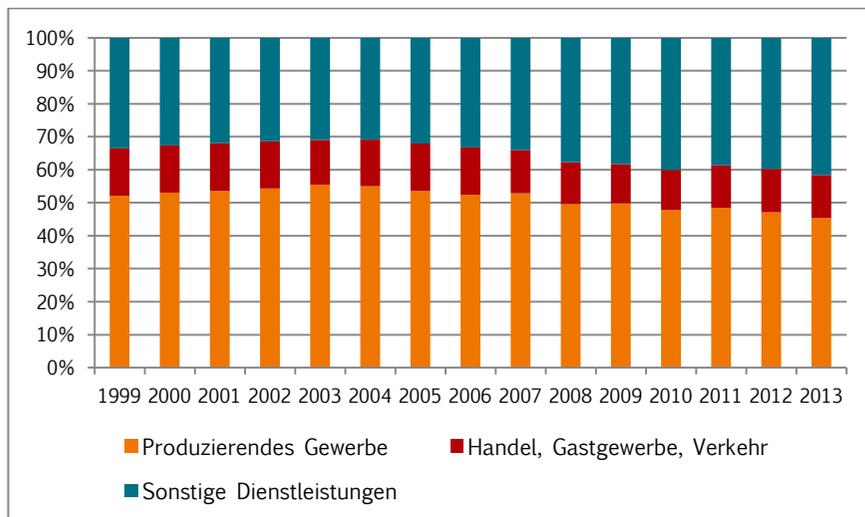
Abb. 16 Anteil der SvB nach Wirtschaftszweigen an Gesamtbeschäftigung in Bretten 2013



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Betrachtet man die Entwicklung der SvB nach Wirtschaftsbereichen in Bretten, ist eine zunehmende Bedeutung der sonstigen Dienstleistungen sowie von Handel, Verkehr und Gastgewerbe feststellbar. Im produzierenden Gewerbe ist die Anzahl der SvB leicht rückläufig.

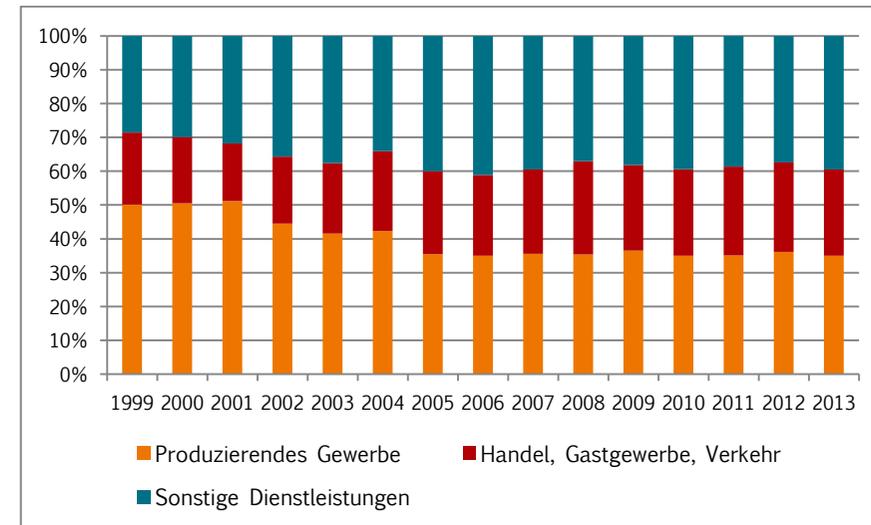
Abb. 17 Entwicklung der SvB in Bretten nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (1999-2013)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Ähnlich verhält es sich in Gondelsheim. Auch hier ist eine zunehmende Bedeutung der Dienstleistungsbranche sowie ein signifikanter Rückgang im produzierenden Gewerbe erkennbar (vgl. Abb. 18).

Abb. 18 Entwicklung der SvB in Gondelsheim nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (1999-2013)

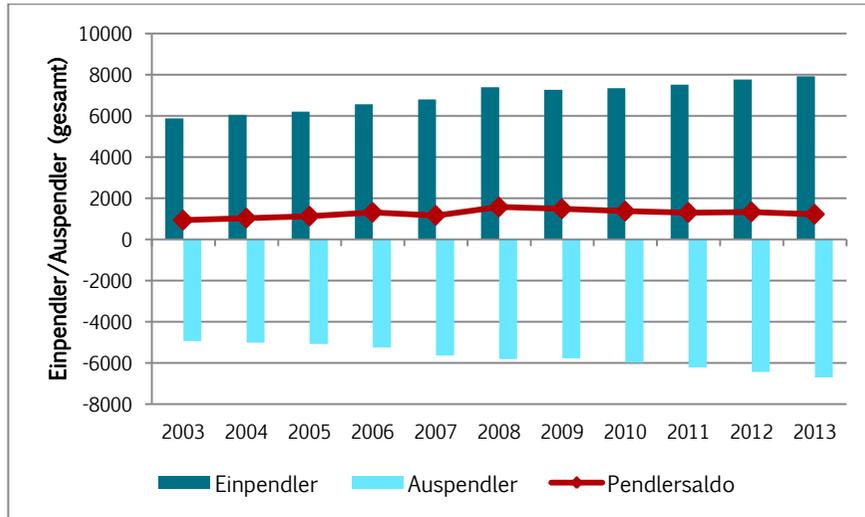


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Der Pendlersaldo in der Stadt Bretten entwickelte sich im Zeitraum 2003-2013 bis zum Jahr 2008 positiv, ist seitdem - bei jedoch zunehmendem Ein- sowie Auspendleranteil - leicht rückläufig (vgl. Abb. 19). Der stetige Anstieg der Einpendlerzahlen veranschaulicht dennoch die Bedeutung Bretten als wichtigen Arbeitsort in der Region.

Damit einher ging ein steigender Anteil Hochqualifizierter SvB (Fach- und Hochschulreife) am Wohn- und Arbeitsort Bretten (vgl. Abb. 20).

Abb. 19 Entwicklung der Pendlerzahlen in Bretten (2003-2013)



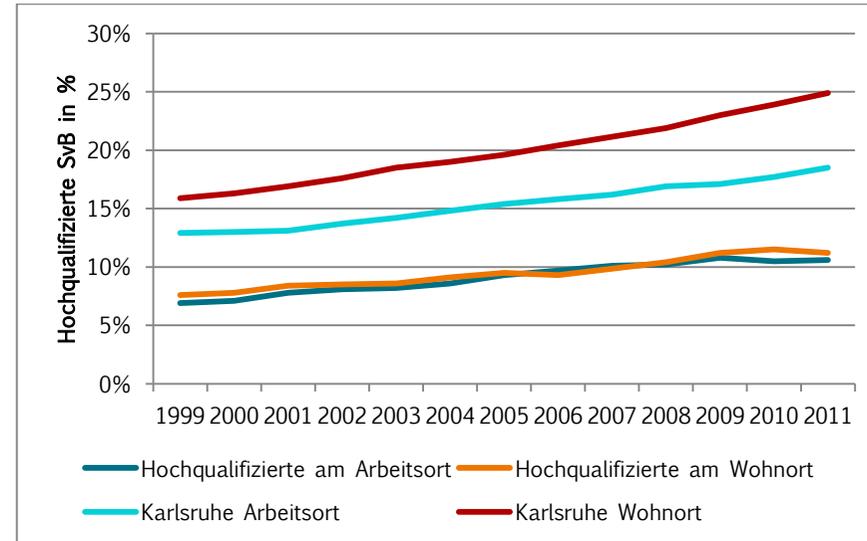
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Eine Einpendlerquote von ca. 64 %<sup>15</sup> (Anteil der Berufseinpendler über die Gemeindegrenzen in Relation zu den SvB am Arbeitsort Bretten) verdeutlicht die Bedeutung Brettens als Arbeitsstandort für Beschäftigte aus dem Umland.

In der Gemeinde Gondelsheim ist ein leichter Anstieg der Einpendler zu erkennen, dem jedoch eine nach wie vor hohe Zahl an Auspendlern gegenübersteht (vgl. Abb. 21).

<sup>15</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014 (Stand: Juni 2013); eigene Berechnungen

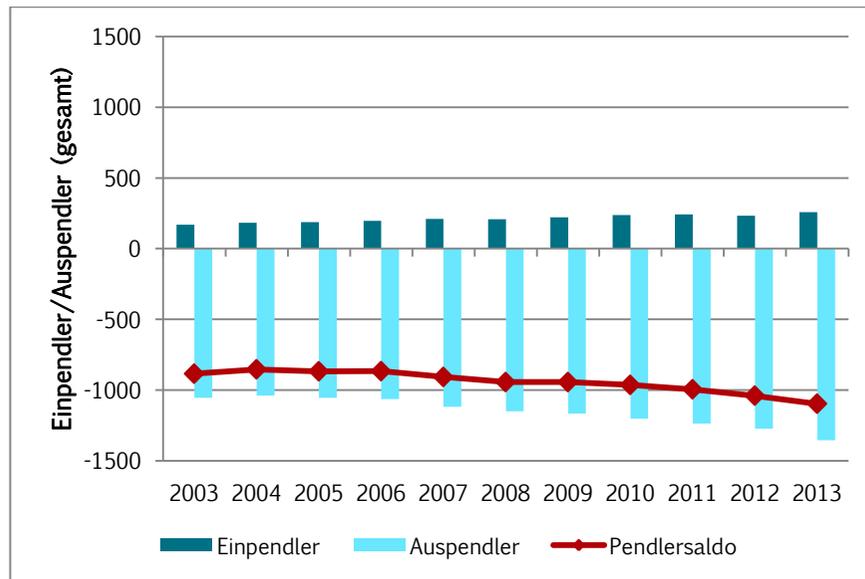
Abb. 20 Hochqualifizierte am Wohn-/Arbeitsort Bretten (1999-2011)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Die Relation zwischen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort von Bretten, Gondelsheim und Karlsruhe ist überaus ähnlich. In Karlsruhe wie auch in Bretten und Gondelsheim existiert ein hoher und seit 1999 stetig zunehmender Anteil hochqualifizierter Beschäftigter, die an ihrem eigenen Wohnort Arbeit finden.

Abb. 21 Entwicklung der Pendlerzahlen in Gondelsheim (2003-2013)

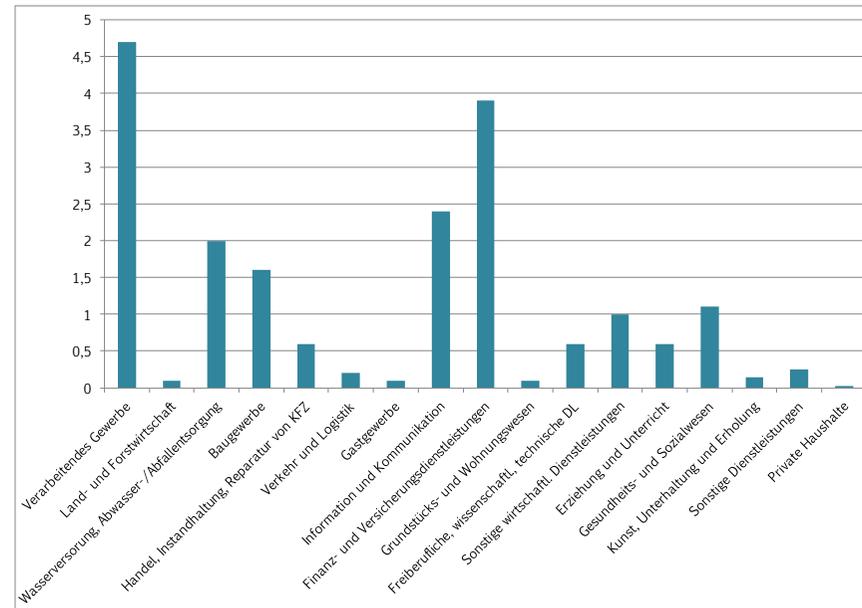


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Neben den Beschäftigtenanteilen und der Analyse der Betriebsstätdichte lässt die Betrachtung des **Branchenportfolios** wichtige Schlüsse auf die Leitbranchen und Kompetenzfelder der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim zu. Die Branchenportfolio-Analyse basiert u.a. auf einer Berechnung des Lokalisationsquotienten (LQ). Mit Hilfe dessen lässt sich zeigen, ob in einem Teilraum die Beschäftigung in einem Wirtschaftsabschnitt über- oder unterproportional ausfällt<sup>16</sup>. Als Vergleichswert wird der jeweilige Beschäftigtenanteil in Deutschland verwendet.

<sup>16</sup> Ein Lokalisationsquotient über 1 bedeutet, dass die relativen Beschäftigtenanteile stärker konzentriert sind als im betrachteten Gesamttraum, also eine Unternehmenskonzentration vorliegt, die das Vorhandensein von Clustern vermuten lässt bzw. deren Entstehung begünstigt.

Abb. 22 Lokalisationsquotienten (SvB nach WZ08 in Bretten/Gondelsheim 2013 im Vergleich zu bundesdtd. Daten)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Lokalisationsquotienten von deutlich über 1 erreichen im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim folgende fünf Wirtschaftszweige, innerhalb derer bereits Branchenschwerpunkte („Cluster-Ansätze“) zu erkennen sind:

- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Information und Kommunikation
- Finanz- und Versicherungsdienstleistungen

Um auf die herausragende Stellung einzelner Unternehmen bzw. Leitbranchen in Bretten speziell einzugehen, werden Lokalisationsquotienten einzelner Branchen im Folgenden nochmals gesondert betrachtet:

Abb. 23 Lokalisationsquotienten beschäftigungsstarker Branchen in Bretten/Gondelsheim

	LQ
<b>C: Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>4,7</b>
<b>10 Herstellung von Futter- und Nahrungsmitteln</b>	<b>0,6</b>
<b>25 Herstellung von Metallerzeugnissen</b>	<b>0,5</b>
<b>27 Herstellung von elektr. Ausrüstungen</b>	<b>3,0*</b>
<b>28 Maschinenbau</b>	<b>0,3</b>

\*Anmerkung: Ermittelt auf Schätzung der Beschäftigtenzahl

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014

Bearbeitung: cima GmbH, 2014; \*Berechnung beruht auf Annahmen

Dabei wird erneut die deutliche Konzentration auf den Wirtschaftszweig Verarbeitendes Gewerbe (LQ: 4,7) deutlich, dem in Bretten/Gondelsheim immerhin ca. 38 % der Beschäftigten (Stand: Dezember 2013) zugeordnet werden können.

Besonders markant ist die hohe Konzentration in der Branche „Herstellung von elektrischen Ausrüstungen“ mit einem LQ von 3,0.

Nachrichtlich ist darauf hinzuweisen, dass die unternehmensnahen Dienstleistungen mit Ausnahme der Branchen J (Information und Kommunikation) sowie K (Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen) kaum stark ausgeprägt sind.

### 3 Gesamtübersicht und Typisierung der Gewerbestandorte

Nachdem im vorangegangenen Kapitel auf die Struktur und Entwicklungen am Arbeitsmarkt insgesamt eingegangen wurde, folgt nun eine räumliche Einordnung der Gewerbestandorte im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim, einschließlich einer Typisierung (Standorttypen) und Beschreibung der vorzufindenden Branchenstruktur (detaillierte Informationen können den einzelnen Steckbriefen in Kap. 8 entnommen werden). Die Gemeinde Gondelsheim (Gewerbegebiet Altenwingert; Gewerbestandort Industriestraße) sowie die östlich angrenzende Stadt Knittlingen (dort nur der Standort „Knittlinger Kreuz/Pflegmühlenweg“) werden hinsichtlich ihrer Branchenstruktur im Text beschrieben, da auf einzelne Steckbriefe zu den Gewerbeflächen verzichtet wird.

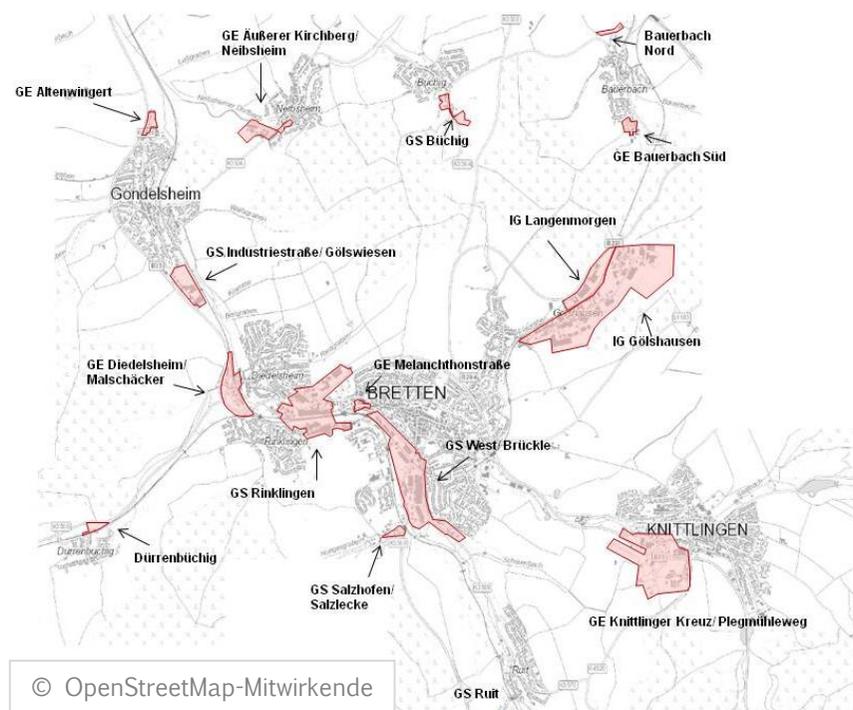
#### 3.1 Gewerbegebiete und -standorte in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim

In der **Stadt Bretten** sind zehn (oftmals in direktem räumlichem Zusammenhang stehende) Gewerbestandorte erfasst, die sich über das Stadtgebiet verteilen, in **Gondelsheim** zwei und in Knittlingen einer. Die Gewerbegebiete und -standorte, in denen Potenzialflächen im Bestand ermittelt wurden, oder bei denen gem. geltendem Flächennutzungsplan Gewerbliche Entwicklungsflächen (sog. „FNP-Potenzialflächen“) vorliegen, sind in der nebenstehenden Übersicht dargestellt.

In der Regel kann die Vorhaltung möglichst verschiedenartiger Angebotsformen als günstige Ausgangssituation bewertet werden, weshalb die räumliche Verteilung und städtebauliche Struktur der

Gewerbestandorte im Brettener Stadtgebiet grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Dennoch bedarf sie der näheren Betrachtung.

Abb. 24 Gewerbestandorte im Überblick



\*In der Abbildung werden alle betrachteten Gewerbegebiete /-standorte mit Potenzialflächen (Potenzialflächen im Bestand sowie Gewerbliche Entwicklungsflächen) in ihrem Gesamtumfang dargestellt. Suchräume fehlen. Die Darstellung ermöglicht keine Rückschlüsse auf den Umfang des ermittelten Potenzials.

Kartengrundlage: OpenStreetMap  
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

In Bretten existieren ebenso Standorte im nicht-integrierten Randbereich (z.B. „Industriegebiet Gölshausen“ zusammen mit „Industriegebiet Langenmorgen“), was bspw. für verkehrsintensive Betriebe günstig sein kann, wie auch integrierte Ortslagen, die durchaus „urbane“ Qualitäten aufweisen bzw. an denen die Entwicklung sog. „urbaner“ Standorte denkbar ist, auch weil die historische Altstadt lediglich wenige hundert Meter entfernt liegt (z.B. im Gewerbegebiet West/ Brückle). Wiederum andere Standorte, wie etwa der Gewerbebestandort Rinklingen, weisen einen äußerst günstigen Anschluss an den Schienenverkehr auf (Bahnhof mit S4 und S9), entfalten aufgrund der dortigen Unternehmen jedoch ein erhebliches Störpotenzial für das Umfeld. Ebenfalls sind stark durch den Einzelhandel geprägte Gewerbegebiete vorzufinden („Gewerbebestandort Diedelsheim“), die zugleich eine hohe Nahversorgungsrelevanz haben, wovon auch wiederum produzierende Unternehmen profitieren können, wenn sie z.B. an Endkunden ausgerichtet sind. Weitere Kleinstandorte verteilen sich auf die nördlichen Stadtteile Brettens. Der dortige Verkehr fließt teilweise über die Nachbargemeinden ab. Die meisten Gewerbebestände in Bretten besitzen durch ihre Lage an den Bundesstraßen B 293, B 294 und B 35 eine günstige regionale Verkehrsanbindung. Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle befindet sich allerdings in rd. 20 km (Karlsruhe od. Bruchsal), eine Anbindung an die Europastraße E 52 in Pforzheim besteht in rd. 15 km. Die unmittelbare Nähe zur Großstadt Karlsruhe und zu Pforzheim sowie die leichte Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Stuttgart und der bedeutenden Oberzentren Heidelberg und Heilbronn in jeweils weniger als einer Stunde wird für zahlreiche Unternehmen jedoch eine größere Bedeutung haben als die überregionale Verkehrsanbindung mittels Bundesfernstraßen.

Die nordwestlich benachbarte **Gemeinde Gondelsheim** weist lediglich zwei Gewerbebestände auf, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Einbindung ähnlich strukturiert sind. Diese liegen am südlichen („Gewerbebestandort Industriestraße/ Gölswiesen“) sowie am nördli-

chen Ende („Gewerbegebiet Altenwingert“) des kompakten, in erster Linie durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsraumes. Lagebedingt erfolgt die Außenerschließung einseitig am Rand der Gebiete, die Innenerschließung dann als Stich. Anders als das „Gewerbegebiet Altenwingert“ bietet der „Gewerbebestandort Industriestraße/ Gölswiesen“ dabei nur eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten, welche zudem über eine erhöhte Verkehrsbelastung die angrenzende Wohnlage beeinträchtigen würden.

Südöstlich an Bretten grenzt die **Stadt Knittlingen** an, die – anders als Bretten und Gondelsheim – zum Enzkreis zählt und nicht der Verwaltungsgemeinschaft angehört. In Knittlingen wurde das Gewerbegebiet „Knittlinger Kreuz“ in Kombination mit dem Gewerbegebiet nördlich der B 35 (Bereich um den Pflegmühlweg) erhoben; auf die dortigen Potenzialflächen wird an dieser Stelle jedoch nicht näher eingegangen. Beide Standorte werden von der Bundesstraße B 35 durchschnitten und weisen damit – wie auch die zentrennahen Standorte in Bretten sowie beide Standorte in Gondelsheim – zugleich eine günstige regionale Verkehrsanbindung auf. Während das Gewerbegebiet um die Industriestraße ein Altstandort ist, wurde das „Knittlinger Kreuz“ erst 2009 erschlossen.

## 3.2 Typisierung der Gewerbebestände

Die Typisierung der bestehenden Gewerbebestände ist eine wesentliche Grundlage zur Einschätzung auch zukünftig nachgefragter Qualitäten.

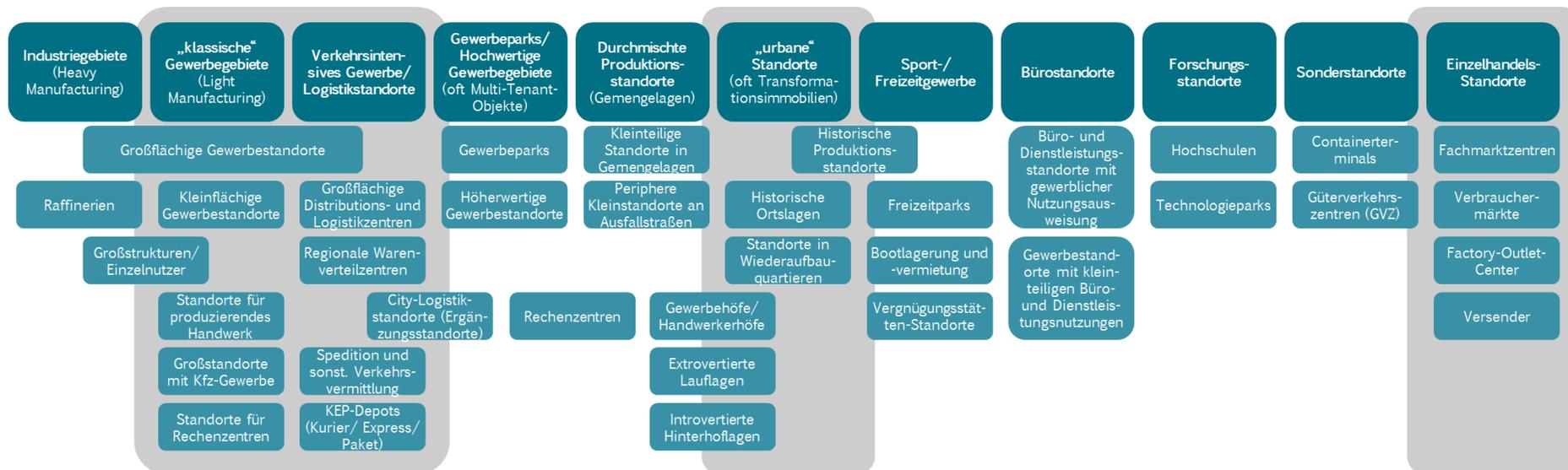
In Kapitel 1.3.1.2 wird bereits auf das differenzierte Begriffsverständnis von „Wirtschaftsfläche“ hingewiesen, dass dieser Untersuchung zugrunde liegt. Dieser Ansatz trägt der Tatsache Rechnung, dass sich gewerbliche Standorte in ihrer Lage, der Untergliederung, den Ausstattungsmerkmalen, dem Unternehmensbesatz etc. teilweise erheblich voneinander unterscheiden und somit verschiedene

Standortanforderungen befriedigen (können). Nachfolgend werden daher einige zentrale Standorttypen dargestellt und beschrieben, bevor die Gewerbestandorte in Bretten und Gondelsheim typisiert werden.

### 3.2.1 Gewerbliche Standorttypen im Überblick

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 25) vermittelt einen Überblick über die wichtigsten Standorttypen. Diese lassen sich jeweils durch das Baurecht, Lage und Umfeld, den Unternehmensbesatz bzw. die Funktion, Erschließungssysteme, städtebauliche Strukturen und teilweise auch die Historie differenzieren. Da es hinsichtlich der einzelnen Merkmale zahlreiche Überschneidungen zwischen den einzelnen Standorttypen gibt, ist eine möglichst tiefe Untergliederung zwar aus Sicht des eigentlichen Investors (z.B. Selbstnutzer, Trade-

Abb. 25 Gewerbliche Standorttypen in der Übersicht (Auswahl)



\*In der Übersicht sind die in Bretten vorzufindenden Standorttypen grau hinterlegt  
Quelle: cima GmbH, 2014

und Investor-Developer) von entscheidender Bedeutung. Um diese Typisierung jedoch zugleich als Grundlage der hiesigen Flächenbedarfsprognose verwenden zu können, die für einen nie vollkommen transparenten Bodenmarkt geeignet sein soll, sollte jedoch eine höher aggregierte Ebene verwendet werden. Ebenfalls ist auch an dieser Stelle noch einmal zu betonen, dass nicht nur die Produktionsfaktoren (Boden, Arbeit, Kapital und Wissen) teilweise untereinander substituierbar sind, sondern auch einzelne Standorttypen. Insbesondere die Lage in einem begünstigten Wirtschaftsraum mit großem Marktvolumen wird ein Unternehmen weitaus eher dazu veranlassen, sich auch mit einem zweit- oder drittbesten Betriebsstandort zufrieden zu geben, als in einem Ungunstraum.

An dieser Stelle soll lediglich auf die für den Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim relevanten Standorttypen vertieft eingegangen werden, die in der Abbildung grau hinterlegt sind.

### „Klassische“ Gewerbegebiete

Bis in die 1960er Jahre unterschieden sich Gewerbestandorte nur nach dem Grad ihrer Verträglichkeit mit anderen Nutzungen. Die 1962 in Deutschland eingeführte Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet so auch zwischen Industriegebieten (GI) und Gewerbegebieten (GE). Während Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen und dienen, sollten in Industriegebieten nach § 9 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe untergebracht werden und zwar vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Auch die Größe der einzelnen Grundstücke fiel in Industriegebieten meist deutlich größer aus als in Gewerbegebieten. In der Praxis unterschieden sich die Gebiete damit hinsichtlich der dort zulässigen Nutzungen,<sup>17</sup> weshalb auch eine Differenzierung nach Emissionsintensivem Gewerbe und Emissionsarmem Gewerbe sinnvoll ist. Bezüglich der städtebaulichen Gestaltung, der ergänzenden Versorgungsangebote etc. waren aber in beiden Fällen keine besonderen Ansprüche erkennbar. Die Funktionalität der gewerblichen Produktion stand im Vordergrund, wenngleich bereits in frühen Fassungen der BauNVO Regelungen zu ausnahmsweisen Zulässigkeiten ergänzender Nutzungen enthalten waren. Im Ergebnis findet man heute vielfach historisch gewachsene Gebiete vor, die meist keine besonderen städtebaulichen Akzente setzen.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> In Industriegebieten waren und sind – anders als in Gewerbegebieten – keine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit unterscheiden sich GE- und GI-Gebiete erst seit der BauNVO-Fassung von 1990 in der Möglichkeit dort Vergnügungstätten unterzubringen. Erst mit der Fassung von 1977 fiel mit § 8 Abs. 4 die Möglichkeit weg, Gewerbegebiete im B-Plan nach der Art der Betriebe und Anlagen zu gliedern. Anlagen für sportliche Zwecke wurden mit der Fassung von 1990 als allgemein (nicht mehr nur ausnahmsweise) zulässig erklärt.

<sup>18</sup> Hierdurch unterscheiden sich die „Klassischen“ Gewerbegebiete von solchen Standorten, bei denen (meist im Zuge einer einheitlichen Entwicklung) von vorn-

Die Standorte weisen i.d.R. eine gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung auf, wobei Gewerbegebiete meist näher an Wohngebieten liegen als Industriegebiete (letztere liegen oft peripher).

Abb. 26 Derzeitiges Deuerer-Betriebsgelände im Gewerbestandort Rinklingen



Quelle: cima GmbH, 2014

Dies bringt mit sich, dass „klassische“ Gewerbegebiete je nach Standort einen unterschiedlichen Mix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, unternehmensnahen Dienstleistern und auch Einzelhandel umfassen (erst mit der Fassung der BauNVO von 1996 wurden

herein auf eine höherwertige Gestaltung und ein einheitliches Erscheinungsbild geachtet wurde. Aus diesem Grund bietet es sich an, solche „Hochwertigen Gewerbegebiete“ als eigenständige Kategorie zu betrachten und mit einem weiteren Typ, dem „Gewerbepark“ zusammenzufassen.

Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO explizit ausgeschlossen).

In Bretten sind die allermeisten Gewerbestandorte/-gebiete als „klassische“ Gewerbegebiete zu typisieren. Besonders deutlich wird dies am „Gewerbestandort Rinklingen“ (Rinklingen), dem Produktionsstandort von Neff im „Gewerbestandort West/Brückle“ (Bretten), oder auch anhand der Bebauungspläne „Brückenfeld Wehrrain“ (Diedelsheim) und „In den Langenwiesen“ (Gölshausen) erkennbar. Gestalterische Ansprüche werden zumeist erst bei den Erweiterungen bestehender Gewerbestandorte sichtbar.

Manche dieser Standorte entstanden noch in den 1970er Jahren, einhergehend mit einer intensiven kleinräumigen Mischung von Nutzungen. Diese sind vielmehr gewachsen als aktiv gefördert worden und stoßen heutzutage teilweise an die Grenzen ihrer Kapazität, wie z.B. der „Gewerbestandort Rinklingen“ (Rinklingen), oder sind aufgrund des Heranrückens von Wohnnutzungen, wie etwa im Teilstandort „Im Brückle“, langfristig kaum aufrechtzuerhalten. Andererseits zeigen sich oft auch bauliche Mängel bzw. entsprechen Raumaufteilung und Technik nicht mehr den heutigen Anforderungen. Um Nutzungskonflikte (z.B. zwischen Wohnen und Arbeiten) zu vermeiden, steht im Falle einer Expansion oft eine Verlagerung an andere Standorte an (wie z.B. im Falle der VI. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen).

### Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandorte

Standorte für Verkehrsintensives Gewerbe weisen dann starke Ähnlichkeiten mit „klassischen“ Gewerbestandorten auf, wenn sie zugleich einen hohen Anteil produzierender Unternehmen umfassen. Beispielhaft hierfür kann das „Industriegebiet Gölshausen“, in Kombination mit dem „Industriegebiet Langenmorgen“, angeführt werden. Dies ist u.a. auf die Historie des Standortes zurückzuführen, der als Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO) zuerst zur Ansiedlung

von überwiegend erheblich belästigenden Industrieunternehmen entwickelt wurde und erst später zunehmend auch von weniger emissionsintensiven Unternehmen (darunter auch viele wissensintensive verarbeitende Betriebe, etwa entlang der nördlichen Erschließungs-Schleife) sowie schließlich auch solchen des Großhandels<sup>19</sup> besiedelt wurde.

Abb. 27 Standort von Felss Rotaform im Industriegebiet Gölshausen



Quelle: cima GmbH, 2014

Insbesondere Versandtätigkeiten und die Vorhaltung von größeren Lagerkapazitäten stellen nicht nur an die Grundstücksgrößen und -

<sup>19</sup> Großhandel in seiner Reinform ist derjenige Handel, bei dem die Marktteilnehmer Waren, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von Herstellern oder anderen Lieferanten beschaffen und an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, Großverbraucher oder sonstige Institutionen absetzen, zu denen jedoch – im Unterschied zum Einzelhandel – explizit nicht die Privathaushalte zählen. Es gibt jedoch auch dort wiederum Überschneidungen.

zuschnitte andere Anforderungen, sondern v.a. auch an die Verkehrsinfrastruktur in Form einer möglichst leichten inneren Erschließung mit breiteren Straßenquerschnitten, einer noch günstigeren Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr, als es bei „klassischen“ Gewerbegebieten erforderlich ist, und schließlich gilt es auch, den vielfach stattfindenden Mehrschichtbetrieb umfeldverträglich abzuwickeln. Auf Ebene des Meso- oder Makrostandortes ist v.a. eine gute räumliche Zuordnung zu den Abnehmern relevant, um schnell und kostengünstig liefern zu können, was sich in der inneren Struktur eines solchen Standortes jedoch nicht abbildet, sondern nur anhand der Lage.

Bei zunehmender Funktion als Distributions- und Logistikstandort lassen sich solche Standorte umso deutlicher von „klassischen“ Gewerbegebieten unterscheiden. Solche Logistikstandorte können hinsichtlich ihrer Funktion weiter differenzieren nach:

- KEP-Standorte<sup>20</sup> und regionale Warenverteilzentren: Diese erfordern verkehrsgünstige Standorte in Ballungsräumen, ggf. auch innenstadtnahe Lagen. Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle liegt idealerweise nicht weiter als 4 km entfernt. Die erforderlichen Grundstücksgrößen liegen zwischen 5.000 und 20.000 qm.
- Überregionale Distributions-/ Logistikzentren: Solche überregionalen Standorte liegen, anders als KEP- und Warenverteilzentren, zumeist peripher an überregional bedeutsamen Verkehrsachsen, ggf. auch an Gleisanbindung oder weisen einen Zugang zu KLV-Anlagen<sup>21</sup> auf. Wichtig ist die Möglichkeit, Lkw-Verkehr und Umschlagsprozesse auch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) abwickeln zu

<sup>20</sup> KEP: Kurier-, Express- und Paketdienste

<sup>21</sup> KLV: Kombiniertes Ladungsverkehr. KLV bzw. KV beschreibt eine mehrgliedrige Verkehrskette, worüber unterschiedliche Verkehrswege integriert werden (auch „intermodaler Verkehr“).

können. Die Standorte umfassen Flächengrößen von 20.000 bis 100.000 qm. Größer noch sind Europäische Distributionszentren (50.000 bis 500.000 qm). Letztere sind oftmals in der Nähe der wichtigsten Produktionsstätten angesiedelt und übernehmen die weltweiten Bevorratungs- und Verteilungsaufgaben.

Im „Industriegebiet Gölshausen“ bilden sich aktuell in der nordöstlichen VI. Erweiterung in Form des neuen Produktions-, Kommissionierungs- und Lagerstandortes von Deurer (ebenfalls sind Büro, Sozialräume und Pforte integriert) deutliche Charakteristika eines Logistikstandortes heraus. Auch die ehemalige Kingspan/ Unidek-Halle im älteren Teil von Gölshausen ist in diesem Zuge anzuführen.

Abb. 28 Neubau des Logistikstandortes von Deurer im Industriegebiet Gölshausen (vorne Anfahrtsrampen für die Lkw)



Quelle: cima GmbH, 2014

## Urbane Standorte

Beobachtet man die Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren, so lässt sich ein genereller Trend ausmachen, der unter den Schlagworten der urbanen Standorte, der Nutzungsmischung und Flexibilisierung zusammengefasst werden kann.

Der Begriff der „Urbanität“ ist sehr vielschichtig und bezeichnet eine Reihe von Zuschreibungen, die sich nicht allein auf den gebauten Raum beziehen, sondern auf den Zusammenhang von bebauter und belebter Umwelt. Im Grunde genommen beschreibt die „Urbanität“ die in Städten praktizierten Kulturtechniken und bestimmte Merkmale bzw. Ideale bezüglich Bildung, Ordnung und Unordnung, Freiheit, Indifferenz und Diversität, Kreativität, Toleranz, soziale Distanz, Vernetzung, etc. sowie deren Ausdruck in Städtebau und Architektur, Infrastruktur, Innenarchitektur, Kunst, Mode, Lebensstil, Milieubildung u.a.

Standorte, auch gewerblich strukturierter Art, welche die Herausbildung solcher Funktionen begünstigen, können als „urbane“ Standorte bezeichnet werden. Voraussetzung ist stets das Zusammenreffen verschiedenster Menschen mit unterschiedlichen Zielen oder Intentionen, oft auch die Nachrangigkeit von rein kommerziellen Absichten, was nur durch eine entsprechende Nutzungsmischung – und meist auch geringere Bodenpreise – möglich wird. In aller Regel sind „urbane“ Standorte zentral gelegen, aber eher in B- als in A-Lagen, und weisen eine Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten auf. Schwerpunkte liegen in der überwiegenden Zahl der Fälle in der Kreativwirtschaft. Prominente Beispiele sind der Kreativpark Alter Schlachthof in Karlsruhe,<sup>22</sup> die Leipziger

Baumwollspinnerei,<sup>23</sup> der MedienHafen in Düsseldorf<sup>24</sup> und auf größerer Ebene z.B. das Loretto-Areal in Tübingen, die entstehende Bahnstadt in Heidelberg oder "Berlin Adlershof – Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien". Auf internationaler Ebene lässt sich z.B. das Distillery District in Toronto (Kanada) anführen.

Die ersteren Beispiele zeigen, dass sich – mit Ausnahme des Medienhafens Düsseldorf – oftmals die Nutzung von historischen Produktionsstandorten anbietet, die einen hohen Anteil an sogenannten Transformationsimmobilien aufweisen. Solche ehemaligen Fertigungsstandorte mit ihrer betriebsbedingt organisch gewachsenen Gebäudestruktur sind meistens nicht nur zentral gelegen, sondern

---

hofes eingestellt wurde. Seitdem wächst durch die räumliche Zusammenführung von Kulturzentren und künstlerisch-kulturnahe Gewerbe ein neues Stadtquartier. Ziel des Kreativparks ist es, innovative Ideen in der Stadt zu fördern, den kreativen Nachwuchs zu binden und damit neue zukunftssträchtige Arbeitsplätze zu schaffen.

<sup>23</sup> Bei der Baumwollspinnerei handelt es sich um eine geschlossene Quartierbebauung auf rd. 6 ha (brutto 100.000 qm). Dort befinden sich 20 Einzelgebäude; neben den vier ehemaligen großen Spinnereien gibt es weitere 16 ehemalige Funktionsgebäude. Fast alle Gebäude wurden als sehr massive Backsteinbauten errichtet. Die Nutzung zeigt, wie auch beim Alten Schlachthof, eine Konzentration im Bereich „Kunst“; ebenso befinden sich aber auch Händler und Dienstleister, aber auch Übernachtungs- und Gastronomieangebote. Das Umfeld der Spinnerei ist gewerblich geprägt.

<sup>24</sup> Der MedienHafen wurde auf einem innenstadtnahen Hafensareal mit großflächigen Büronutzern, exklusiven Wohnraumangeboten und Freizeiteinrichtungen (Kino, Gastronomie) errichtet. Nicht nur der Neue Zollhof des Architekten Frank O. Gehry gehört zu den architektonischen Besonderheiten des Medienhafens. 1985 hatte der Rat der Stadt Düsseldorf den Beschluss gefasst, die Entwicklung eines etwa neun Hektar großen Bereiches um die Kaistraße auf die Medienwirtschaft auszurichten. 1989 folgte der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan mit dem Ziel, ein Kerngebiet auszuweisen, um dort Medieneinrichtungen, Büros und kreative Nutzungen sowie Freizeitnutzungen, Gastronomie und Hotels anzusiedeln. Auf den Abriss vorhandener Hafengebäude verzichtete man und entschied sich für einen Erhalt des historischen Hafengrundrisses und eine Anpassung an die vorhandenen Strukturen.

---

<sup>22</sup> Das Konversionsgelände Alter Schlachthof wurde zusammen von der Stadt Karlsruhe, einer als Kooperation gegründeten Immobiliengesellschaft und der Kulturszene zu einem weit beachteten Vorzeigeprojekt der Stadtentwicklung entwickelt, nachdem 2006 der Betrieb des 1887 gegründeten Karlsruher Schlacht-

weisen oft auch einen Campus-Charakter auf. Während des Transformationsprozesses erleichtert der vorhandene Mietertrag Umbau-, Ergänzungs- und Sanierungsmaßnahmen, um schließlich das ehemalige Ein-Parteien-Objekt mit einheitlicher Nutzung in ein Mehr-Parteien-Objekt mit Nutzungsmischung umzuwandeln

Abb. 29 Beispiele „urbaner“ Standorte in zentralen Stadtbereichen

### Kreativpark Alter Schlachthof (Karlsruhe)



Quelle: Stadt Karlsruhe; Karlsruher Fächer GmbH

### MedienHafen (Düsseldorf)



Quelle: cima GmbH, 2011

Neben diesen zentral gelegenen Standorten gibt es jedoch auch Fälle, in denen solche ehemaligen Fertigungsstandorte außerhalb von Zentren liegen (dies bedingt teilweise günstigere Bodenpreise).

Abb. 30 Beispiele urbaner „Standorte“ in dezentralen Stadtbereichen

### Gewerbepark Neckartal (Rottweil)



Quelle: cima GmbH, 2014

### Campus Fichtenhain (Krefeld)



Quelle: cima GmbH, 2014

Beispiele sind der Gewerbepark Neckartal in Rottweil<sup>25</sup> oder – mit Einschränkungen – auch der Campus Fichtenhain in Krefeld,<sup>26</sup> der jedoch überwiegend Charakteristika eines Gewerbeparks aufweist (z.B. hoher Anteil unternehmensnaher Dienstleister, zentrales Management). Auch der Standort Kölner Vulkan, ein ebenfalls revitalisiertes Industriedenkmal, richtet sich vorrangig an unternehmensnahe Dienstleister und dort v.a. solche der Bereiche Unternehmensberatung, IT, Medien, Versicherungen, Rechtswesen etc. Mit Abstrichen kann auch das Weltkulturerbe Zollverein in Essen dieser Kategorie zugeordnet werden, wo sich ebenfalls Ansätze einer Lokalen Ökonomie herausgebildet haben.

Der hohe Anteil von Dienstleistern in diesen Standorten ist vorrangig dadurch bedingt, dass sich diese leichter in Gebäuden stapeln lassen und sie (daher) die höheren Bodenrenten tragen können.

---

<sup>25</sup> Der Gewerbepark Neckartal ist eine Umnutzung der ehemaligen Pulverfabrik, die nach dem Ersten Weltkrieg zunächst für die Produktion von Viskose-Reyon-Kunstseide genutzt und 1994 schließlich geschlossen wurde. Die architektonisch interessante Industrieanlage mit zahlreichen Kulturdenkmälern und anderen erhaltenswerten Anlagen wurde zum Gewerbestandort umfunktioniert, der ebenso ein Veranstaltungsareal, Freizeitangebote oder ein Restaurant umfasst, wie auch Wohngebäude, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Der Standort liegt am nördlichen Stadtrand von Rottweil, inmitten eines Waldgebietes und kann als „Satelliten-Standort“ bezeichnet werden.

<sup>26</sup> Der Campus Fichtenhain wurde um 1905 als erste „Rheinische Provinzial-Fürsorgeerziehungsanstalt“ für schwer erziehbare Knaben konzipiert. Die Gebäude sind meist zweigeschossig und dabei um eine zentrale Grünfläche gruppiert. In den 1930er Jahren wurde die Einrichtung vorübergehend umgewidmet und zunächst als Schulungslager der SA genutzt und dann als Standort von Wehrmachtstäben. 1997 erwarb die Grundstücksgesellschaft der Stadt Krefeld das gesamte Areal mit dem langfristigen Ziel, es in einen Gewerbepark für Büronutzung umzufunktionieren. Der heute 74.500 qm große Campus Fichtenhain liegt im Südwesten des Stadtbezirks Fischeln. Westlich, nördlich und östlich ist der Standort vom Gewerbegebiet Europark Fichtenhain umgeben, was sich positiv auf die Nutzungsmischung auswirkt.

Bei den verarbeitenden Unternehmen kommen in aller Regel solche in Frage, die höherwertige Güter mit niedriger Transportintensität, geringem Gewicht und langen Arbeitsprozessen herstellen/ bearbeiten. Bis in die 1970er Jahre hinein zählten dazu bspw. Textilunternehmen. Heute sind z.B. die optische, feinmechanische und elektronische Industrie denkbar, ebenso wie die Lebens- und Genussmittelindustrie. Insbesondere aber weisen die meisten produzierenden Unternehmen oftmals (noch) Unverträglichkeiten mit dem Umfeld auf<sup>27</sup> und verlagerten in der Vergangenheit an Stadtrandlagen.

Bei produzierenden Unternehmen ist teilweise ein Trend zurück in die Stadt erkennbar. Die Gläserne Manufaktur von Volkswagen in der Dresdener Altstadt bspw. ist in erster Linie zwar marketingorientiert (Branding im Industriebau). Dennoch lässt sich hieran zeigen, dass auch die Produktion wohnortnah erfolgen kann, wenn die Verträglichkeit gegenüber dem Umfeld gegeben ist und die Logistiksysteme dies – bei annehmbarem Kosten-Nutzen-Verhältnis – ermöglichen (urbane Standorte erfordern tendenziell einen logistischen Mehraufwand<sup>28</sup> gegenüber suburbanen Standorten).

Weitreichendere Veränderungen des Standortgefüges werden im Zuge der Umsetzung von intelligenten Fabriken (Smart Factories) zu erwarten sein, die sich durch Wandlungsfähigkeit, effizienten Ressourceneinsatz, Ergonomie etc. auszeichnen („Industrie 4.0“). Technologische Grundlage einer über die Lean Production hinausgehenden intelligenten Verbindung sind Cyber-physische Systeme, welche über das Internet der Dinge und Dienste miteinander kommunizie-

---

<sup>27</sup> So haben auch die Vorschriften und das technische Regelwerk zur Lärmbekämpfung im industriell-gewerblichen Bereich einen weit zurückreichenden Ursprung (wenngleich zunächst vorrangig durch Arbeitsschutzgründe bedingt).

<sup>28</sup> Die urbane Produktion erfordert zunehmend intelligente Logistik- und Energiekreisläufe

ren.<sup>29</sup> Da die Fertigung zunehmend emissionsärmer wird, die Produktionsanlagen kleiner (z.B. im Falle einer dezentralen, kollaborativen Produktion unter Einbindung von 3D-Druck), Logistiksysteme smarter werden und der Arbeitsplatz der Zukunft höhere Anforderungen an das Umfeld stellt, sind in zunehmendem Maße Verlagerungen der Produktion in die Zentren der Städte zu erwarten.<sup>30</sup>

In der Stadt Bretten sind solche „urbanen“ Standorte (noch) nicht zu erkennen, jedoch bieten sich sowohl die Lage einer großen Potenzialfläche im Gewerbebestandort West/Brückle (Pforzheimer Straße), v.a. aber der große Leerstand des ehem. Steinzeugwerkes der Firma Harsch im Gewerbebestandort Rinklingen zur Herausbildung solcher urbaner Standorttypen generell an.

### 3.2.2 Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte in Bretten

In den vorangegangenen Abschnitten wurden die für die Stadt Bretten relevanten Standorttypen eingehend beschrieben und beispielhaft auf einzelne Gewerbegebiete und -standorte eingegangen.

<sup>29</sup> Hierunter versteht man die Kommunikation zwischen Produkt(teil) und Fertigungsanlage, bei der das Produkt seine Fertigungsinformation in maschinell lesbarer Form mitbringt. Möglich wird die Verknüpfung lernfähiger Teile, intelligenter Maschinen und sich selbst organisierender Lagersysteme durch riesige Speicher- und Datenverarbeitungsmöglichkeiten („Big Data“). Vorerst existieren nur Modellfabriken einer Industrie 4.0 an Hochschulen, Forschungseinrichtungen und ebenfalls bereits bei einzelnen Unternehmen (z.B. Festo Didactic in Denkendorf bei Stuttgart oder das Siemens-Werk in Amberg).

<sup>30</sup> Dennoch wird es auch in Zukunft weiterhin Produktionsstandorte an nicht-integrierten Lagen geben müssen, da nicht alle Produktions- und Distributionsprozesse umfeldverträglich sein werden. Insofern es im Zuge von Produktivitätssprüngen (v.a. Substitution des Produktionsfaktors Arbeit durch weitere Automatisierung bzw. den verstärkten Einsatz künstlicher Intelligenz) zu den erwarteten Rückverlagerungen einzelner Industrien von Fernost nach Europa kommen wird, würde sich dies sogar entgegengesetzt auswirken.

Anhand dieser Typisierung werden nachfolgend die erfassten Standorte klassifiziert, um im weiteren Verlauf eine Bilanzierung zu ermöglichen (siehe auch die Übersicht in Abb. 31).

Abb. 31 Typisierung der Gewerbebestände im Bestand

	„Klassische“ Gewerbegebiete	Standorte für verkehrsentensives Gewerbe/Logistik	„urbane“ Standorte	Einzelhandelsstandorte
<b>Stadt Bretten</b>				
Gewerbebestandort West/Brückle	X		(X)	X
Gewerbebestandort Rinklingen	X		(X)	X
Gewerbegebiet Melanchthonstraße				X
Gewerbebestandort Salzhofen/Salzlecke	X			
Gewerbebestandort Diedelsheim/ Malschäcker	X			
Industriegebiet Gölshausen	X	X		
Industriegebiet Langenmorgen	X			
Gewerbegebiet Bauerbach Süd	X			
Gewerbebestandort Büchig	X			
Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim	X			
<b>Gemeinde Gondelsheim</b>				
Gewerbebestandort Industriestraße/ Gölswiesen	X	(X)		
Gewerbegebiet Altenwingert	X			

Quelle: cima GmbH, 2014

### Gewerbestandort West/ Brücke (Bretten)

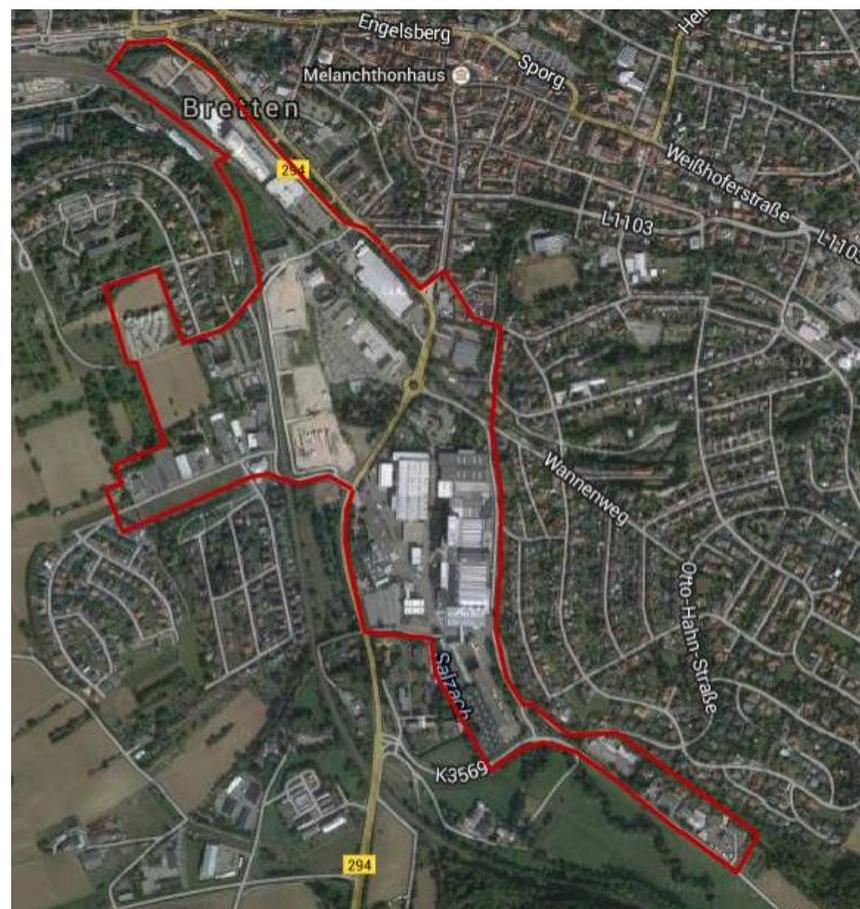
Der Gewerbestandort West/ Brücke liegt nur wenige hundert Meter südlich von der Altstadt entfernt und zieht sich entlang der Pforzheimer Straße (B 294). Durch die Bundesstraße sowie zwei durch den Standort verlaufende Bahnlinien (S4 im Norden und S9 im Süden) wird dieser Standort zugleich in vier Teilabschnitte gegliedert.

Der Gesamtstandort wird durch das im **südöstlichen Bereich** gelegene Produktions- und Verwaltungsareal der Firma Neff<sup>31</sup> (incl. eigenem Internationalen Training Center (ITC)) geprägt, welches im Osten (Ruiter Straße) unmittelbar an die dortige Wohnlage anschließt, die in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg entstand.<sup>32</sup> Das Wohngebiet liegt in der Topographie höher, womit der Blick von dort über das Areal reicht. Nördlich und westlich verlaufen, in einigem Abstand, Bahnlinien. Durch die Kernstadtlage und verschiedene Daseinsgrundfunktionen liegen innerstädtische Qualitäten vor, die wegen der nur geringen gewerblichen Nutzungsmischung an diesem Mikrostandort jedoch kaum zum Tragen kommen, zumal das Neff Werk Bretten auch in sich geschlossen (von außen unzugänglich) und nur auf einen geringen funktionalen Austausch mit dem Umfeld ausgelegt ist (es besteht lediglich die Möglichkeit einer Kantinen-Mitbenutzung für firmenfremde Personen).

Südlich von Neff schließt eine bandförmige Gewerbelage entlang der **Ruiter Straße** an, in der u.a. die Firmen Sartorius (Dach- und Fassadenprofile), Härdt (Baustoffe, Transporte), Eckert Fliesen + Naturstein, Frithjof Hess (Planenfabrikation) sowie das Hauptlager/Fuhrpark von VPT (Bühnentechnik) ihren Sitz haben. Die Zufahrten zu den Firmengeländen liegen jeweils direkt an der Ruiter

Straße (angebaut). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft im dortigen Landschaftsschutzgebiet die Salzach (Naturpark Stromberg-Heuchelberg). Beide Teilstandorte sind als „klassisches“ Gewerbegebiet einzustufen.

Abb. 32 Gewerbestandort West/ Brücke



Bildquelle: GoogleEarth, 2014

Bearbeitung: cima GmbH, 2014

<sup>31</sup> Die Fa. Neff GmbH stellt Elektroeinbaugeräte, -backöfen und Dunstabzugshauben her. Die Firma wurde 1982 von der BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH übernommen. 1994 wurde dann die Dunstabzugshauben-Fabrik errichtet (Ausbau 1997).

<sup>32</sup> Quelle: Stadtwiki Karlsruhe

Abb. 33 Mellert-/ Fibron-Areal (im Hintergrund) vom Parkplatz des Kraichgau-Centers



Quelle: cima GmbH, 2014

Weiter nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite des Neff-Geländes, schließt eine ausgeprägte Einzelhandelslage an, die eine hohe Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt wahrnimmt. Diese ist durch das **Kraichgau-Center** (mit REWE, Deichmann, Müller, Takko, KiK und verschiedenen Dienstleistern außerhalb des Handels) und – weiter entlang der Wilhelmstraße – durch ein „Einzelhandelsband“, bestehend aus Hagebaumarkt, Penny, Modemark Röther, H&D Shoes, Aldi und dm, geprägt. Die Einzelhandelslage an der Wilhelmstraße wird wiederum vom Kraichgau-Center durch die Stadtbahnlinie (S4) getrennt.

Dem Kraichgau-Center vorgelagert ist der übrige Bereich der freigeräumten Industriebrache der Firmen Fibron, Mellert und API (Fibron-

Mellert-Areal)<sup>33</sup>, die teilweise an andere Standorte im Stadtgebiet verlagerten (u.a. in das Industriegebiet Langenmorgen).

In ostwestlicher Ausdehnung reicht die Brachfläche bis zur Hermann-Beuttenmüller-Straße (bzw. zum Bahndamm der aktuellen Linie S9) und in nordsüdlicher Ausdehnung bis zur Edisonstraße.

Dieses Areal stellt nicht nur die aktuell größte Potenzialfläche im Innenbereich der Stadt Bretten dar, sondern bildet zugleich die einzige großflächige Möglichkeit der Herausbildung eines „urbanen“ Standortes in Bretten. Aktuell wird das Areal intensiv von S-Bahnpendlern und Schülern der nahegelegenen gewerblichen Schulen an der Wilhelmstraße als Parkplatz genutzt, eine konsensuale Entwicklungsidee für ein Nachnutzungskonzept des Ende der 1990er Jahre angestoßenen Sanierungsgebietes (Auslöser war die Erweiterung des Neff-Werkes) wird derzeit erarbeitet. Eine gutachterliche Einschätzung einschließlich Nutzungsempfehlungen hierzu erfolgt im Kapitel 7.

Wiederum westlich des Teilstandortes Kraichgau-Center + Fibron-Mellert-Areal liegt, gegenüber der Hermann-Beuttenmüller-Straße (bzw. der parallel verlaufenden Carl-Benz-Straße) und der westlich verlaufenden Bahnlinie der Teilbereich **„Gewerbegebiet Im Brückle“ + „Edisonstraße“**. Das Quartier ist im Wesentlichen durch kleinere produzierende Unternehmen sowie den Brettener Standort der Seeburger AG (Software, Beratung) und den attraktiven Neubau des Softwareentwicklers msgGillardon an der Edisonstraße geprägt. Mit einiger Distanz hierzu schließt nördlich die Rechbergklinik an, eine Einrichtung der Grund- und Regelversorgung. Aktuell erfolgt ein

<sup>33</sup> Hierbei handelt es sich um das ehemalige Firmengelände der Firmen API Schmidt (diese sitzt nun im Industriegebiet Langenmorgen), Herrmann Mellert und Josef Mellert (Metall- und Kunststoffverarbeitung, Rüstungsbetrieb 2. WK; Herrmann Mellert siedelte 2003 in das Industriegebiet Gölshausen um, die Fa. Josef Mellert existiert seit 2000 nicht mehr) sowie das Menzolin-Fibron-Werk I. Auch das Kraichgaucenter wurde 2007 auf diesem Areal errichtet.

Neubau der Klinik (die Erdarbeiten sind für Mitte 2015 projektiert)  
Erweiterungen des Gewerbestandes in östliche Richtung sind nicht vorgesehen, zumal dort ein Landschaftsschutzgebiet existiert.

### Gewerbestandort Rinklingen (Bretten)

Der Gewerbestandort Rinklingen schließt gewissermaßen nördlich an den Gewerbestandort West/ Brückle an, wobei kein direkter räumlicher Zusammenhang besteht (Trennung durch Wohnnutzung). Somit liegt auch dieser Standort vergleichsweise zentrennah, wobei vor allem die Lage des Bahnhofes inmitten des Betrachtungsgebietes hervorzuheben ist.

Auch dieser Großstandort weist eine heterogene Struktur auf und lässt sich dabei grundsätzlich in drei Abschnitte unterteilen.

Im Teilabschnitt **südlich der Bahnlinien** (Rinklinger Straße), liegt, wie bereits in Kap. 3.2.1 verdeutlicht wurde, ein „klassisches“ Gewerbegebiet vor, dessen Entstehung auf die 1970er Jahre datiert werden kann und eine intensive kleinräumige Mischung von verschiedenen Nutzungen aufweist, die teilweise nicht mehr zeitgemäß erscheinen.<sup>34</sup>

Der Gewerbestandort nimmt faktisch eine Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen Bretten und Rinklingen wahr und wird durch den Tiernahrungshersteller Deurer geprägt, der mit verschiedenen Untergesellschaften (und Funktionen) auf beiden Straßenseiten verteilt ist. Südlich, Hang aufwärts sitzt u.a. die Fa. Harsch Bau (z.B. das Betonwerk), die im Stadtgebiet auch weitere Immobilien besitzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar, Zudem liegt in der

südlichen Hanglage eine Deklaration als Landschaftsschutzgebiet vor.

Abb. 34 Gewerbestandort Rinklingen



Bildquelle: GoogleEarth, 2014

Bearbeitung: cima GmbH, 2014

**Nördlich der Bahnlinien** (Bereich „Gewerbegebiet Brückenfeld“) und zugleich südlich der parallel verlaufenden B 293 befindet sich ein zweiter Teilabschnitt des Gewerbestandortes. Der westliche Bereich ist stark durch Bauhandwerk geprägt; im östlichen Verlauf der Brückenfeldstraße schließt mit 50.000 qm Produktionsfläche die BGT Bischoff Glastechnik AG an, einer der europaweiten Marktführer der Flachglasverarbeitung -/veredelung (u.a. Glaskuppel des Bundesreichstags). Hierbei handelt es sich um ein „klassisches“ Gewerbegebiet.

<sup>34</sup> Im Allgemeinen zeichnen sich die Baujahrgänge der Wiederaufbauzeit sowie des starken Wirtschaftswachstums in den 1950er, 1960er und 1970er Jahren – auch durch das vorherrschende Leitbild (Charta von Athen) bedingt – oftmals durch geringe Anforderungen an die Baukultur und v.a. dadurch aus, dass die Wirtschaftlichkeit der Gebäudehülle an erster Stelle stand.

Wiederum nördlich der B 293, zwischen den Straßen Am Steinzeugwerk und Diedelsheimer Höhe verläuft der dritte Teilabschnitt dieses Standortes. Unmittelbar gegenüber der BGT, in der Schere zwischen B 293 und Steinzeugstraße/ Alexanderplatz, befindet sich der massive Leerstand des ehemaligen Steinzeugwerkes der Firma Harsch auf einer Grundfläche von über 250 x 90 Meter.

Abb. 35 Ehemaliges Steinzeugwerk Harsch



Quelle: cima GmbH, 2014

Aktuell laufen Planungen zur Nachnutzung des Standortes in Form einer Kombination von Gewerbe- und Wohnnutzung, nachdem im Oktober die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes nicht genehmigt wurde.<sup>35</sup> Grundsätzlich würde die Immobilie aufgrund der Lage

<sup>35</sup> Auf den zusammen rd. 26.000 qm großen Grundstücken zwischen östlicher Steinzeugstraße und Bundesstraße B35/B293 wurde bis 1997 von der Firma

und der Gebäudeeigenschaften auch die Entwicklung eines „urbanen“ Standortes ermöglichen, jedoch wäre bei einer vollständigen gewerblichen Nutzung nicht nur die Grundfläche von rd. 2,4 ha weitaus geringer als die des Mellert-/Fibron-Areals und eine umfangreiche Nutzungsmischung zur Herausbildung urbaner Charakteristika dadurch erschwert, sondern es müsste ggf. auch eine eingehende Prüfung der Nutzungs- und Umnutzungsmöglichkeiten des Bestandsgebäudes erfolgen. Ebenso wären Lösungen zum Umgang mit dem dadurch entstehenden Verkehr erforderlich. Aus Gründen des räumlichen Zusammenhangs mit dem Steinzeugwerk ist auch die Fläche des gegenüber liegenden ehemaligen Indianermuseums (bis Oktober 2014) zu erwähnen. Gegenüber der B 293 wiederum liegt ein Autohandels-Schwerpunkt vor (eindeutige Profilierung).

In nordöstliche Richtung, entlang der B 293, verläuft schließlich ein ausgeprägter Einzelhandelsstandort (Kaufland, Dänisches Bettenlager, A.T.U. u.a.), welcher sich durch die optimale Lage an der Bundesstraße vorrangig an Pkw-Kunden richtet, aber auch eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils Diedelsheim und den nordwestlichen Rand der Kernstadt wahrnimmt.

Dass eine gewerbliche Weiterentwicklung am Gewerbestandort Rinklingen nur eingeschränkt forciert wird, wie auch die Umnutzung des Blusch-Areals an der östlich angrenzenden Melanchthonstraße zeigt (dort ist eine Neubebauung im Bereich Wohnen angestrebt<sup>36</sup>), lässt die Entwicklung eines „urbanen“ Standortes zwar als schwer vor-

---

Harsch ein Steinzeugwerk betrieben. Die Eigentümerin beantragte im März 2009 die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit fast 4.000 qm Verkaufsfläche und über 300 Stellplätzen. Ausschlussgründe sind gem. Verwaltungsgerichtshof die fehlende verkehrliche Erschließung des Mikrostandortes sowie die mangelnde Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen und des Verkehrsknotenpunktes.

<sup>36</sup> Siehe <http://www.bretten.de/cms/sites/default/files/Titel%201476%20neu.pdf> (Zugriff am 15.12.2014)

stellbar erscheinen. Dennoch sollte die Folgenutzung als Produktionsstandort weiterhin in Betracht gezogen werden.

### Gewerbestandort Melanchthonstraße (Bretten)

Östlich vom Gewerbestandort Rinklingen befindet sich der Standort Melanchthonstraße.

Der Gewerbestandort liegt zwischen Bahnhofstraße, Melanchthonstraße und Bertholdstraße und umfasst u.a. das Gewerbegebiet Unifranck.

Abb. 36 Gewerbestandort Melanchthonstraße



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Einzelhändler bestimmen das Bild, wie etwa Kaufland und Lidl, Charles Vögele, oder das Einrichtungshaus Stork.

Im östlichen Teilbereich, der bereits stark von Wohnnutzungen durchmischt ist (Gemengelage), befindet sich u.a. ein kleiner KEP-Standort<sup>37</sup> der Deutschen Post (< 3.000 qm), in Kombination mit der Postbank. Darüber hinaus sind weitere Dienstleister und kleinflächige Einzelhändler eingestreut. Die Lage um die Bundesstraße B 294 ist – auch angesichts der unkomplizierten Erreichbarkeit – für die ansässigen Unternehmen eine günstige Ausgangsbedingung und erschließt diesen ein weites Marktgebiet.

Zu typisieren ist dieser innerstädtische Standort, der zugleich nur wenige hundert Meter vom historischen Stadtzentrum entfernt liegt, eindeutig als Einzelhandelsstandort, da alle anderen Nutzungsarten untergeordnet sind.

Aufgrund der Nutzungsstruktur und der gleichzeitigen Tatsache, dass keine Potenzialflächen zur Verfügung stehen, hat dieser Standort im weiteren Verlauf der Gewerbeflächenpotenzialanalyse eine nachrangige Relevanz.

### Gewerbestandort Salzhofen/ Salzlecke (Bretten)

Südwestlich des Neff-Areals im Gewerbestandort West/ Brückle, auf der gegenüberliegenden Seite der Pforzheimer Straße, befindet sich der Gewerbestandort Salzhofen/ Salzlecke, eine Ansammlung unterschiedlichster Nutzungen. Ein Großteil der Betriebe ist dabei in öffentlichem Besitz. Hierzu zählen der Baubetriebshof und die Stadtwerke der Stadt Bretten sowie die Straßenmeisterei. Des Weiteren sitzen u.a. ein Bauhandel und ein Getränkemarkt am Standort.

<sup>37</sup> KEP: Kurier-, Express- und Paketdienste

Abb. 37 Gewerbestandort Salzhofen/ Salzlecke



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

In der Immobilie an der Straße Salzhofen Nr. 7 sind zum Zeitpunkt der Erhebung einzelne Flächen zu vermieten. Generell werden dort auch Räumlichkeiten für Veranstaltungen verschiedenster Art (z.B. Gottesdienste der ICF Kraichgau) vermietet.

Die Lage zwischen der Bundesstraße B 294 und der Kreisstraße K 3568 ist vor allem aus Richtung Pforzheim gut zu erreichen, aus Endkunden-Sicht hingegen vergleichsweise umständlich, da es sich um eine ausgeprägte innerstädtische Randlage handelt. Weil die meisten Nutzungen keinen solchen Kundenkontakt erfordern (mit Ausnahme des Getränkemarktes und des Bauhandels), stellt dies jedoch keinen grundsätzlichen Standortnachteil dar. Andererseits ist auch kein störepfindliches Umfeld vorhanden, was eine günstige Voraussetzung für gewerblich-industrielle und/oder verkehrsintensive Nutzungen ist.

Abb. 38 Blick auf die Immobilie Salzhofen Nr. 7



Quelle: cima GmbH, 2014

### Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker (Bretten)

Der Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker liegt am östlichen Randbereich des Stadtteils Diedelsheim, im Westen eingefasst von der B 293/ B 35.

Der Standort hat den Charakter einer Gemengelage, da sich die drei identifizierbaren Arbeitsstätten-Schwerpunkte mit Wohnnutzung abwechseln. Ein südlicher Schwerpunkt liegt entlang der Robert-Bosch-Straße, ein nördlicher zwischen B 35 und Gondelsheimer Straße im Osten und ein dritter Teilbereich, von ersteren beiden durch die Bahnlinie Richtung Heidelberg getrennt, im Osten.

Abb. 39 Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Am **nördlichen Standort** prägt die S&G Automobil AG, ein Kfz-Handel, den Standort. **Im Süden** sitzen mehrere Unternehmen bzw. deren Dependancen, die sich im Sanitärbereich betätigen sowie u.a. ein Großhändler für Landwirtschaftsmaschinen. **Östlich** der Bahnlinie findet sich u.a. der Standort einer Schlosserei.

In der Gesamtübersicht können die Teilbereiche als „klassische“ Gewerbestandorte deklariert werden, wobei die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung bei Erweiterungsabsichten limitierend wirken würde.

### Industriegebiet Gölshausen (Bretten)

Der größte Gewerbestandort auf Brettener Stadtgebiet ist das Industriegebiet Gölshausen, welches gegen Ende der 1970er Jahre/Anfang der 1980er Jahre als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO zuerst zur Ansiedlung von überwiegend erheblich belästigenden Industrieunternehmen entwickelt und nach und nach auch von weniger emittierenden Unternehmen besiedelt wurde – darunter auch diverse wissensintensive verarbeitende Betriebe.

Zuletzt erfolgte eine umfangreiche Erweiterung (VI. Abschnitt) im nordöstlichen Teil auf dem Gebiet des Rüdttwaldes. Gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanung, bestehende Erweiterungsabsichten mehrerer Unternehmen zu befriedigen, wurde das gesamte Areal schließlich von dem stark expandierenden Futtermittelhersteller Deurer erworben, um eine Verlagerung und Erweiterung hierher zu ermöglichen. Deurer wird aufgrund der Dimension des Firmengeländes zugleich ein prägender Betrieb am Standort Gölshausen sein, wenngleich mit SCA Schucker (Maschinenbau/ Verwaltungsstandort), Huf Electronics (Elektr. Ausrüstungen), Andritz Kaiser (Maschinenbau), era-contact (Elektr. Ausrüstungen), Sommer & Strassburger (Herstellung von Armaturen) u.a. vor allem das Verarbeitende Gewerbe diesen Standort charakterisiert.

Das Industriegebiet bildet grundsätzlich eine Einheit mit dem nördlich hiervon gelegenen Industriegebiet Langenmorgen, welches als fünfte Erweiterung von Gölshausen und v.a. als Anschluss an den regionalen und überregionalen Verkehr nördlich der Bahnlinie (Richtung Heilbronn) entwickelt wurde. Aufgrund der Trennwirkung der Verkehrsstrasse, kaum vorhandener funktionaler Beziehungen, bei

zugleich aber erheblicher Größe dieses Industriegebietes, wird dieses als eigener Standort betrachtet.

Abb. 40 Industriegebiet Gölshausen



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Die äußere Erschließung des Industriegebietes Gölshausen erfolgt im Norden über die Gewerbestraße (direkter Anschluss an die B 293) und über Steinäcker (Durchfahrung des Industriegebietes Langenmorgen zur B 293) sowie, wenngleich dies verkehrsplanerisch nicht wünschenswert ist, über die Römerstraße und Eppinger Straße, die zur B 35 führen. Über die aktuelle Erweiterung von Gölshausen im Norden (VI. Abschnitt) wird darüber hinaus auch eine Anbindung an die L 1103 und so wiederum an die B 35 und andere Verkehrswege sichergestellt, was die Standortqualität weiter erhöht.

Aufgrund seiner Größe und Funktion lässt sich das Industriegebiet als Standort für „klassisches“ sowie in Teilen auch für verkehrsinintensives Gewerbe<sup>38</sup> einordnen.

Abb. 41 Standort von SCA Schucker im Industriegebiet Gölshausen



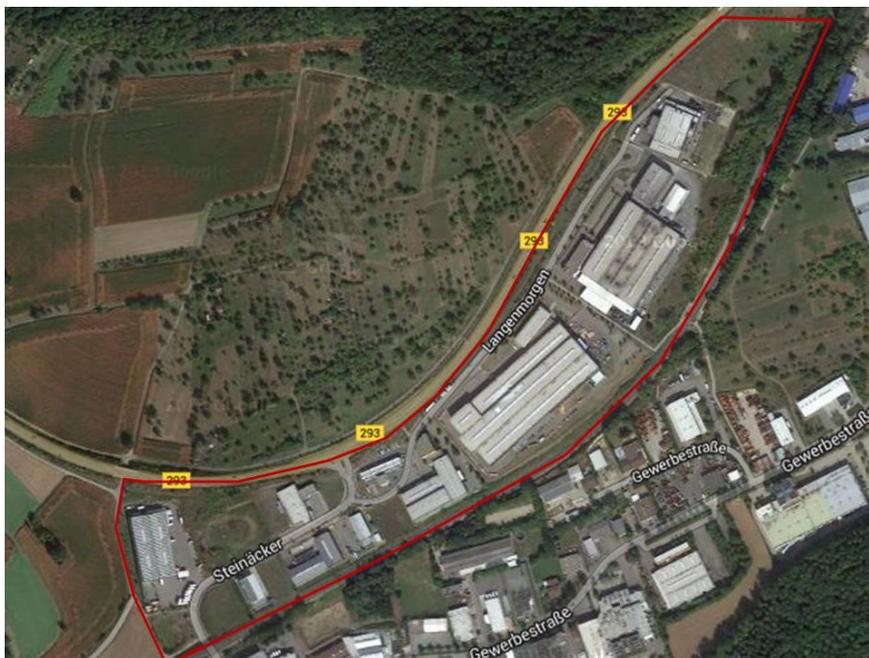
Quelle: cima GmbH, 2014

Vor diesem Hintergrund mag es verwundern, dass dieser Standort trotz seiner überregionalen Bedeutung über eine Stadtbahnhaltestelle (Linie S 4) hinausgehend keine ÖPNV-Anbindung aufweist. Dies könnte die Standortqualität aus Sicht derjenigen Beschäftigten schmälern, die zwar in Bretten wohnen, aber keinen direkten Zugang zu einem der Stadtbahn-Haltepunkte haben.

<sup>38</sup> Branchenseitig lässt sich als Begründung insbesondere der hohe Anteil an Großhandelsunternehmen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen anführen sowie die Verlagerung von Deurerer aus dem Gewerbestandort Rinklingen in den nördlichen Bereich von Gölshausen.

## Industriegebiet Langenmorgen (Bretten)

Abb. 42 Industriegebiet Langenmorgen



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Das Industriegebiet Langenmorgen grenzt, lediglich durch die Stadtbahnlinie getrennt, unmittelbar nordwestlich an das Industriegebiet Gölshausen an.

Baurecht wird durch den B-Plan Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, geschaffen, was den Zusammenhang beider Standorte belegt. Der Standort ist gleichzeitig im Norden von der B 293 eingefasst, sodass ein Gewerbe-Band südlich der Bundesstraße entsteht. Prägend sind die Unternehmen API Schmidt-Bretten (Herstellung von Armaturen) und RUPF ATG Casting/ TCG Herrmann (Leichtme-

tallgießerei), die sowohl großflächig als auch beschäftigungsintensiv sind.

Abb. 43 Standort von TCG Herrmann im Industriegebiet Langenmorgen



Quelle: RUPF ATG Casting GmbH 2014

Mit einer direkten Auffahrt auf die B 293 sowie einer S-Bahn-Haltestelle (Kraichgaubahn, S4) rückwärtig von TCG Herrmann ist die Anbindung an den regionalen Verkehr als sehr gut zu bewerten, was für die meisten der ansässigen Betriebe ein wichtiges Standortkriterium darstellt. Eine weitere ÖPNV-Anbindung wäre als Ergänzung wünschenswert.

Der Standort ist grundsätzlich dem Typus „Klassisches“ Gewerbegebiet zuzuordnen, da weder der dort bestehende Großhandel, noch das Speditionsunternehmen eine dem Industriegebiet Gölshausen vergleichbare Verkehrsintensität bewirken.

Da nahezu der gesamte ruhende Verkehr in diesem Gebiet über Parkplätze auf Privatgrundstücken der hiesigen Neubauten abgewickelt wird, hinterlässt dieser Standort einen sehr ordentlichen Eindruck.

### Gewerbegebiet Bauerbach-Süd (Bretten)

Im nördlichen Stadtgebiet Bretten, umgeben von Land- und Forstwirtschaftsflächen, liegt der Stadtteil Bauerbach, der entlang der südlichen Industriestraße einen eigenen Gewerbestandort aufweist.

Abb. 44 Gewerbegebiet Bauerbach-Süd



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Das Gewerbegebiet Bauerbach-Süd befindet sich in einer Gemengelage, da die ansässigen Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegen bzw. zum Teil durch Wohngebiete eingefasst sind. Charakteristisch ist die Mehrzweckhalle Bauerbach, die, zusammen mit den angrenzenden Sportflächen, das Gewerbegebiet südlich einrahmt.

Abb. 45 Renschler Rohrleitungssysteme im Gewerbegebiet Bauerbach-Süd



Quelle:cima GmbH, 2014

Prägend für den Altstandort, dessen Bebauung maximal zweigeschossig ist, sind Kleingewerbetreibende mit vermutlich überwiegend regionaler Kundschaft, wie etwa die Firmen Kritzer (Herstellung von CNC-Präzisionsteilen), Renschler Rohrleitungssysteme (Hersteller im

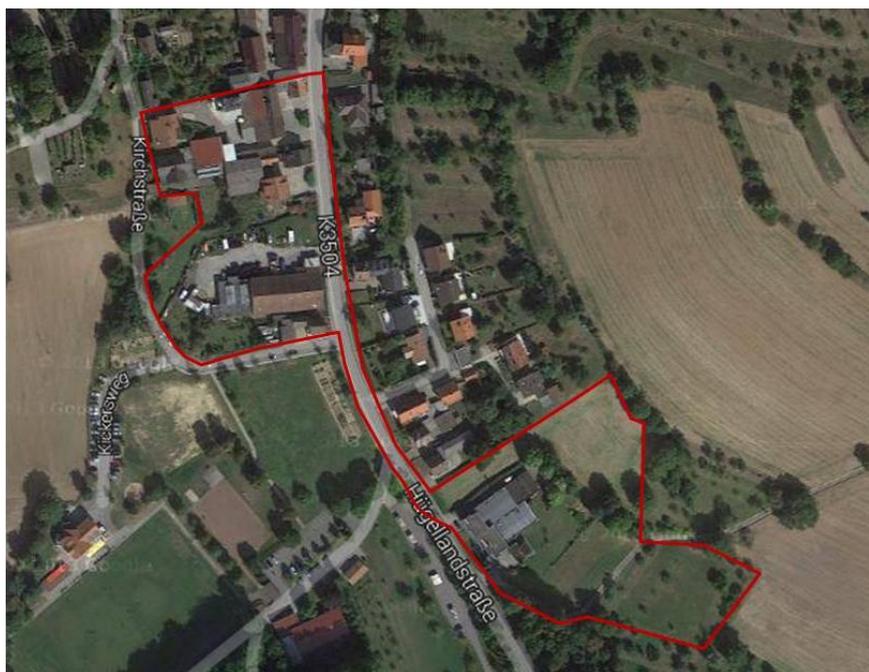
Bereich Heizungstechnik), Dickemann + Sohn (Herstellung von Holzbauelementen), oder auch die Firma Kolb Motorräder.

Der Standort lässt sich am ehesten als „klassisches“ Gewerbegebiet typisieren; eine weitere gewerbliche Entwicklung ist jedoch kaum vorstellbar. Das Gesamterscheinungsbild (Straßenbelag, Pflegezustand etc.) ist optimierungsfähig.

### Gewerbestandort Büchig (Bretten)

Ebenfalls dörflich strukturiert, ist der Stadtteil Büchig. Der dortige

Abb. 46 Gewerbestandort Büchig



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Gewerbestandort ist, mehr noch als im Falle von Bauerbach Süd, eine echte Gemengelage aus Wohn- und Arbeitsstätten, wobei lediglich zwei produzierende Unternehmen erfasst sind, die an der südlichen Haupteinfallstraße liegen. Dies sind die Dolenc Trockenbau GmbH sowie die Schreinerei Gerweck.

Der Standort wird, ungeachtet der Mischlage, als „klassisches“ Gewerbegebiet typisiert, auch, weil im südlichen Abschnitt eine gewerbliche Baufläche gem. FNP ausgewiesen ist, die eine solche Entwicklung vorantreiben könnte.

Wie auch im Falle des Gewerbegebietes Bauerbach-Süd, befinden sich im südlichen Teil Sportanlagen. Eine Erweiterung über die FNP-Potenzialfläche hinaus in südwestliche Richtung wird dadurch prinzipiell auszuschließen sein und wäre auch aufgrund der Lage nicht zu forcieren.

### Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim (Bretten)

Weiter westlich, nahe der Nachbargemeinde Gondelsheim, befindet sich im Brettener Stadtteil Neibsheim eine weitere Standortagglomeration, bestehend aus dem Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg sowie zwei Einzelstandorten entlang der Talbachstraße.

Prägend für diesen Standort sind die Bäckerei Konditorei Gerweck, das Malergeschäft Rinderspacher GmbH und an der Talbachstraße (bzw. Untere Mühlstraße) in erster Linie der Getreidespeicher der Frankmühle OHG.

Auch aufgrund der Lage an der Hauptein-/ausfallstraße nach Gondelsheim (K 3506), bietet sich dieser Standort für eine weitere gewerbliche Entwicklung an, wobei eine Einordnung als „klassisches“ Gewerbegebiet vorgenommen wird, die auch für die erfassten Potenzialflächen zutrifft.

Abb. 47 Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Aufgrund der eingeschränkten Größe der möglichen Entwicklungsflächen, wird sich dieser Standort vorrangig für solche produzierenden Unternehmen und Betriebe eignen, die Güter geringer Dimension oder Stückzahl produzieren und/ oder den lokalen bis regionalen Markt versorgen.

### 3.2.3 Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte in Gondelsheim

In Brettens Nachbargemeinde Gondelsheim, unmittelbar an der Bundesstraße B 35 gelegen, welche als Westtangente um die Wohngebiete herum führt, befinden sich die Gewerbebestände /-gebiete Industriestraße/ Gölswiesen und Altenwingert.

#### Gewerbebestandort Industriestraße/ Gölswiesen (Gondelsheim)

Der Gewerbebestandort Industriestraße/ Gölswiesen liegt im Süden der Gemeinde und bildet damit gleichsam einen siedlungsräumlichen Abschluss.

Da der Standort von Bundesstraße und Stadtbahn-Linie eingefasst ist, nimmt er gewissermaßen die Form eines Trichters an. Prägend sind die größeren Betriebe entlang der Industriestraße, wie z.B. Deuerer und Pet Food Packaging (ein Unternehmen der Deuerer-Firmengruppe), TBG Transportbeton Kurpfalz, Harsch Bau oder Wolfmüller Spedition. Weiter nördlich, zwischen Kreisverkehr und B 35, rückt ein Nahversorger (Netto) in die Wohnbebauung hinein. Auch befindet sich am Kreisverkehr eine Zwischennutzung mit dem Zweck des Kfz-Handels.

Aufgrund seiner Funktion und Nutzung kann der Standort als „klassisches“ Gewerbegebiet kategorisiert werden; mit Einschränkungen auch als Standort für verkehrsintensives Gewerbe, da die verkehrsoptimale Lage eine solche Qualität rechtfertigt.

Die im nördlichen Abschnitt noch vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten rückseitig des Industrieareals sind von der Straße Gölswiesen aus erschließbar. Diese Flächen werden aktuell überplant und ermöglichen somit eine weiteren gewerbliche Entwicklung.

<sup>39</sup> Da sich die gewerblichen Entwicklungsflächen zugleich jedoch die Haupterschließung mit dem Wohngebiet (Neubaugebiet „Gölswiesen/Metzgerteich“) teilen und ein Kreisverkehr vorgeschaltet ist, ist zugleich auf die damit einhergehenden Belastungen (Verkehr, Lärm etc.) und beschränkte Kapazität des Verkehrsträgers zu achten.

Abb. 48 Gewerbestandort Industriestraße/ Gölsweisen



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Wenn die Erweiterung des Standortes zugleich die Errichtung eines dritten Stadtbahnhalt punktes „Gondelsheim Süd“ ermöglichen würde, so wäre die Anbindung an den ÖPNV als durchweg gut zu bewerten, wengleich keine Busanbindung besteht.

Die Branchenstruktur im Gewerbestandort Industriestraße zeigt einen Schwerpunkt von Verarbeitendem Gewerbe und Handel (v.a. Kfz-Handel).

Abb. 49 Standort Harsch u.a. im Gewerbestandort Industriestraße



Quelle: cima GmbH, 2014

<sup>39</sup> Der aktuelle Bebauungsplan-Vorentwurf „Gewerbegebiet Gölswiesen“ stammt vom 09.12.2014.

### Gewerbegebiet Altenwingert (Gondelsheim)

Das Gewerbegebiet Altenwingert (bzw. Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle“) befindet sich an der dem Standort Industriestraße entgegengesetzten Seite des Siedlungsbereichs von Gondelsheim. Die Anbindung an die Bundesstraße ist ebenfalls über eine Abfahrt mit nachfolgendem Kreisverkehr gelöst, der den Verkehr auf Wohn- und Gewerbegebiet aufteilt. Auch hier ist somit der Wohnstandort unmittelbar von den Vorgängen im Gewerbegebiet tangiert.

Abb. 50 Gewerbegebiet Altenwingert



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Geprägt wird das Gewerbegebiet von kleineren Betrieben, die teilweise größeren Unternehmen angehören. Hierzu zählen KWS

Saat,<sup>40</sup>Dr. Fella Industribedarf, oder auch die Wiltschek Arbeitsbühnenvermietung.

Aufgrund der ähnlichen Struktur und Funktion kann dieses Gewerbegebiet, wie auch der Gewerbestandort Industriestraße/ Gölswiesen, als „klassisches“ Gewerbegebiet eingeordnet werden.

Das Vorhandensein einer Stadtbahn-Haltestelle an der Sparbachstraße (Gondelsheim Schloßstadion), die in lediglich 500 Metern zu Fuß erreichbar ist, wertet den Standort auch ÖPNV-seitig auf.

Eine östliche Erweiterung ist aufgrund des dort verlaufenden Saalbachs nicht möglich. Seit dem Verkauf des letzten Grundstücks im Jahr 2011, sind auch keine Grundstücke mehr verfügbar.<sup>41</sup> Die Dynamik des Standortes lässt sich u.a. daran ablesen, dass im FNP von 2005 an dieser Stelle noch geplante Gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Zwar sieht der FNP keine weitere Entwicklung in nördlicher Richtung vor und eine Verlängerung der Josephine-Benz-Straße wäre auch nicht möglich. Dennoch ist unter der Voraussetzung einer neuen Anbindung von der B 35 eine weitere gewerbliche Entwicklung denkbar.<sup>42</sup> Diese sollte jedoch nicht über die Bundesstraße oder die Bahnlinie hinweg erfolgen, da beide Verkehrstrassen bislang in erheblichem Maße raumprägend sind und somit auch zum Schutz des Landschaftsraumes beitragen.

<sup>40</sup> KWS Saat unterhält zudem eine kleine Anbaufläche zur Zucht von Saatgut nördlich und östlich des Betriebsstandortes. Sitz des mehr als 4.000 Beschäftigte zählenden Unternehmens ist die Stadt Einbeck in Niedersachsen.

<sup>41</sup> Vgl. Vorlage vom 2. Dezember zur Gemeinderatssitzung am 9. Dezember 2014 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gölswiesen“

<sup>42</sup> Im FNP ist unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes eine Verbindungsachse zwischen K 3506 und B 35 projektiert. Würde sich diese realisieren lassen, ergäben sich wiederum andere Erschließungsmöglichkeiten für diesen Standort.

Am Gewerbestandort Altenwingert überwiegen mit deutlichem Abstand Handelsnutzungen (v.a. Einzelhandel) sowie solche des Baugewerbes.

Abb. 51 KWS Saat im Gewerbestandort Altenwingert



Quelle: cima GmbH, 2014

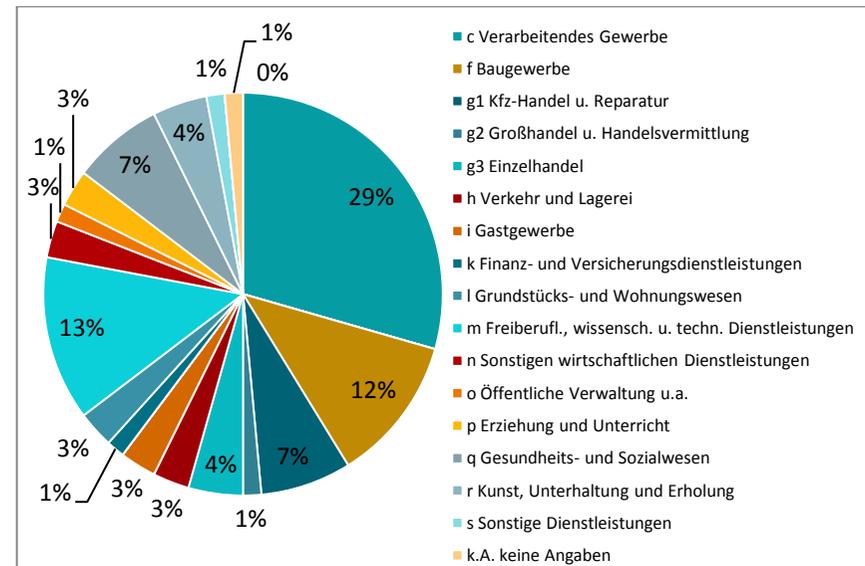
### 3.2.4 Der Standort Knittlingen

Ergänzend zur Bestandsaufnahme der Gewerbeflächen in der Stadt Bretten und der Gemeinde Gondelsheim, wurde im Rahmen der Bestandserhebung ebenfalls die östlich angrenzende Stadt Knittlingen betrachtet.

Dort gilt das Interesse in erster Linie dem kombinierten Standort „Knittlinger Kreuz/ Pflegmühlenweg“. Mit dem B-Plan „Knittlinger Kreuz“ wurde dort ein umfangreiches Flächenangebot (Gesamtfläche von rd. 25 ha) unmittelbar an der Bundesstraße B 35 geschaffen.

Die Erweiterung schließt unmittelbar an den Produktionsstandort der Richard Wolf GmbH (Medizintechnik-Hersteller) an, der seit 1947 in Knittlingen besteht und dort erst Mitte 2015 ein neues Logistik- und Service-Zentrum (10.000 qm Nutzfläche) eröffnete.

Abb. 52 Branchenstruktur im Gewerbegebiet Knittlinger Kreuz

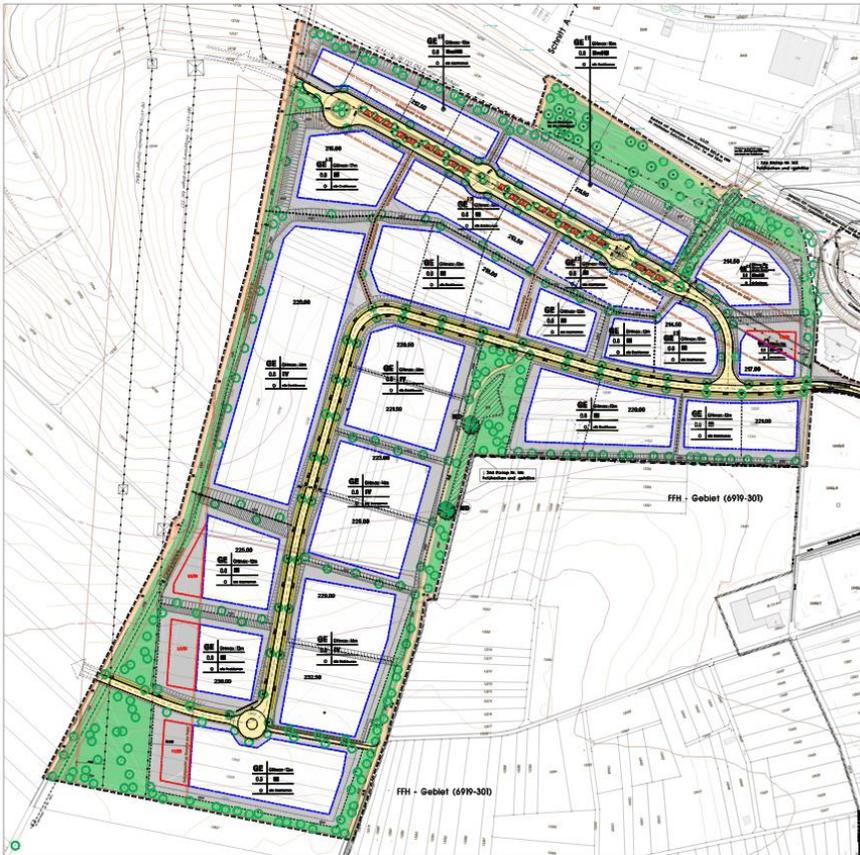


Quelle: cima GmbH, 2014

Die Erschließung findet abschnittsweise seit Frühjahr 2009 statt, weshalb noch mehrere Flächen – v.a. parallel zur B 35 – zur Verfügung stehen, die teilweise mit Angeboten in Bretten konkurrieren.

Die Branchenstruktur in diesem und dem Standort auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Gebiet ist durchaus vielfältig, wie der Abb. 52 zu entnehmen ist.

Abb. 53 Bebauungsplan „Knittlinger Kreuz“



Quelle: Stadt Knittlingen/ Planungsgruppe Städtebau, 2006

## 4 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030

Nachdem in den vergangenen Kapiteln die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/ Gondelsheim sowie die Gewerbestandorte beider Kommunen eingehend beschrieben und klassifiziert wurden, folgt die Einschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs der Stadt Bretten.

Die Bedarfseinschätzung leitet sich einerseits aus der Betrachtung der Gewerbeflächenverkäufe in der Vergangenheit ab, andererseits wird hierzu auf das bereits in Kap. 1.3.1.2 beschriebene Flächenbedarfsprognose-Modell zurückgegriffen.

### 4.1 Flächenverkäufe in der Vergangenheit

Erste Rückschlüsse auf die zukünftige Flächennachfrage lassen sich aus der Flächennachfrage der Vergangenheit sowie der Entwicklungstendenz ziehen. Grundlage hierfür ist die durch die Stadt Bretten zur Verfügung gestellte gesamtstädtische Flächenverkaufsstistik für die Jahre 1986 bis 2014 und insbesondere 2005 bis 2014.<sup>43</sup>

Da die Stadt Bretten Hauptakteur bei der Entwicklung und dem Verkauf von (überwiegend unbebauten) Gewerbeflächen ist, bildet diese Statistik die bisherige Flächennachfrage weitestgehend ab,

ermöglicht aber nur eingeschränkte Aussagen dahingehend, ob die so feststellbare Nachfrage auch dem bisherigen Bedarf der lokalen und regionalen Unternehmen entspricht. In möglichen Fällen, bei denen es kein passendes Angebot gab (dies gilt v.a. für Zeiten von Flächenengpässen), wird sich ein möglicherweise bestehender Bedarf nicht in Form einer Nachfrage niederschlagen.

Bei der Interpretation der Flächenverkäufe in der Vergangenheit ist des Weiteren ist zu bedenken, dass im Zuge des durch die Entwicklung des Industriegebietes Gölshausen ermöglichen Industriekarusells<sup>44</sup> ab 1987 viele der sich ansiedelnden Unternehmen frühzeitig auch Erweiterungsflächen erworben haben. Dies trifft auch bei neueren Ansiedlungsfällen zu, da neu entwickelte Gewerbegebiete eine ungleich höhere Flexibilität hinsichtlich der Standortentwicklung ermöglichen als etablierte Gewerbeareale, die lediglich noch Restflächen bieten.

Bei einem solchen Unternehmerischen Verhalten handelt es sich um innerbetriebliche strategische Entscheidungen, die dazu beitragen, den jeweiligen Standort auch langfristig sichern zu können, indem frühzeitig Weichen für mögliche spätere Expansionen gestellt werden. Die Bereitstellung großzügiger Flächenpotenziale zu vergleichsweise günstigen Konditionen erleichtert diese Entscheidung und ist ein klassischer Weg der Wirtschaftsförderung. Es ist also nicht verwunderlich, dass ein nennenswerter Anteil dieser Flächen

<sup>43</sup> Die Flächenverkaufsstistik von 1986 bis 2014 umfasst sämtliche Erweiterungs- und Neuansiedlungsfälle von Unternehmen. Diese sind nicht zwingend an Gewerbestandorten hiesiger Definition orientiert. Für den Zeitraum 1994 bis 2014 liegt eine differenzierte Verkaufsstistik ausschließlich für das Industriegebiet Gölshausen/ Industriegebiet Langenmorgen (Bauabschnitte 1-6) vor. Eine differenzierte, auf die Gesamtzahl der Gewerbestandorte gemäß Definition bezogene Verkaufsstistik liegt für den Zeitraum Juni 2005 bis Mai 2014 vor.

<sup>44</sup> Hierbei handelt es sich um Verlagerungen im Zuge des Flächenmanagements, die durch gewerbliche Sanierungs- und Entwicklungsprozesse ermöglicht wurden. Die Entwicklung des Industriegebietes Gölshausen spielt dabei eine herausragende Rolle. Auf den Prozess wird im weiteren Verlauf dieser Untersuchung noch eingegangen.

auch Jahre nach Erwerb un- oder untergenutzt ist,<sup>45</sup> weshalb eine pauschale Fortschreibung dieser Verkaufszahlen in die Zukunft nicht unbedingt dem tatsächlichen Flächenbedarf entspricht, der sich ohne das aktive Flächenmanagement in der Vergangenheit ergeben hätte. Es handelt sich also gewissermaßen um einen möglichen Nebeneffekt des erfolgreichen Flächenmanagements der Stadt.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass im Falle von Verlagerungen der ehemalige Betriebsstandort auch leer fallen kann, wies dies im Falle des Fibron-Mellert-Areals (vgl. Kap. 3.2.3) zu sehen ist. Solche Fälle lassen sich nicht als Flächenneuanspruchnahme interpretieren, da faktisch ein Flächen-Nullsummenspiel vorliegt.

Von 1986 bis einschließlich 2014 wurden in Bretten rd. 145,7 ha Flächen für gewerbliche Zwecke veräußert (ohne Einzelhandel, Erschließungsflächen und ungenutzte Flächen). Hierbei handelt es sich ebenso um Flächenneuanspruchnahmen, wie auch um Folgenutzungen bereits zuvor von Unternehmen und Betrieben gewerblich genutzten Flächen. Auch sind sowohl Streulagen, als auch Standorte innerhalb von definierten Gewerbe- und Industriegebieten inbegriffen. Werden diese Streulagen sowie die einmalige Verlagerung des Baubetriebshofes und der Stadtwerke im Zuge des sog. Industriekarussells subtrahiert, ebenso wie die bislang ungenutzte Fläche im Distrikt Rüdtswald, so verbleiben hiervon 124,1 ha.

Nimmt man eine Differenzierung der Langzeitdaten nach neu in Anspruch genommenen und wiedergenutzten Flächen vor, wobei u.a. auch einzelne Standorte auf ehem. Bahnflächen inbegriffen sind, so verbliebe eine gewerblich relevante Nachfrage von rd. 628.953 qm. Dies entspräche einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von 20.970 qm (netto). Multipliziert mit 15 Jahren (Zieljahr 2030), würde ein Bedarf von 31,45 ha resultieren.

Eine weitere differenzierte Aufstellung liefern die Verkaufsdaten für das Industriegebiet Gölshausen (incl. Langenmorgen) zwischen 1994 und 2014, d.h. nach Abschluss des Industriekarussells.

In diesem Zeitraum wurden der 3., 4., 5. und 6. Bauabschnitt des Industriegebietes Gölshausen (incl. Langenmorgen) realisiert.

Insgesamt konnten in diesem Zeitraum 575.738 qm verkauft werden. Diese Flächen können eindeutig als Flächenneuanspruchnahme (Flächen ohne vorherige gewerbliche Nutzung) verzeichnet werden. Gleiches trifft auf mindestens 15.193 qm in den Standorten West/Brückle und Äußerer Kichberg zu, womit sich eine Flächenanspruchnahme für gewerbliche Zwecke von zusammen mindestens 590.931 qm innerhalb der letzten 20 Jahre ergibt. Dabei sind Streulagen nicht mit berücksichtigt.

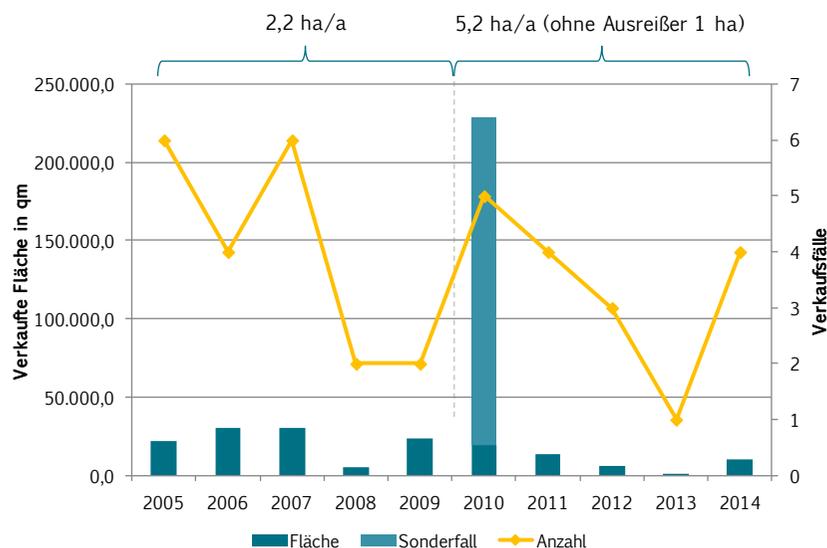
Da die insgesamt rd. 21 ha große Fläche im Distrikt Rüdtswald bislang nur teilweise genutzt wurde, sollten in jedem Fall 150.000 qm als nicht bebauter Bereich in Abzug gebracht werden. Es resultiert somit ein Verbrauch von 440.931 qm (590.931 qm - 150.000 qm) bzw. ein jährlicher Flächenverbrauch von rd. 22.047 qm. Wird der Ausreißer (Fa. Dauerer) aufgrund der Sondersituation ganz außer Acht gelassen, so resultiert ein **Flächenbedarf in den vergangenen Jahren von rd. 1,8 ha (netto)**. Auch hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass mehrere Einzelflächen bislang un- oder untergenutzt sind.

Da sich die zur Verfügung stehende gesamtstädtische Verkaufsstatistik in erforderlicher Tiefe lediglich für den 10-jährigen Betrachtungszeitraum 2005 bis 2014 auswerten lässt, werden in der nachfolgenden Abbildung (Abb. 54) die gewerblichen Flächenverkäufe in allen betrachteten Standorten dargestellt. Dabei handelt es sich weit überwiegend um Flächenneuanspruchnahmen.

In diesem Zeitraum wurden in Bretten insgesamt 36,94 ha Gewerbeflächen veräußert, was über alle betrachteten Jahre einem Durchschnittswert von ca. 3,7 ha pro Jahr entspricht.

<sup>45</sup> In einzelnen Fällen wurden auch Flächen über Bedarf erworben.

Abb. 54 Gewerbeflächenverkäufe (Fläche und Verkaufsfälle) im Stadtgebiet Bretten zwischen 2005 und 2014



Quelle: Stadt Bretten, 2014 und 2015  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Insbesondere fällt der Ausreißer im Jahr 2010 auf, der in erster Linie durch den Einzelkauf einer rd. 21 ha großen Fläche im Distrikt Rüdtswald bedingt ist. Lässt man diesen Ausreißer unberücksichtigt, so resultiert ein jährlicher Durchschnittswert von 1,6 ha.

Allein zwischen 2005 und 2009 liegt der Wert bei 2,2 ha/ Jahr, im Zeitraum 2010 bis 2014 schließlich bei 1 ha/ Jahr (bzw. 5,2 ha incl. Ausreißer). Angesichts der insgesamt 28.600 Einwohner bzw. 12.400 Beschäftigten kann dieser Wert als vergleichsweise hoch angesehen werden, was die Bedeutung der Stadt als Gewerbestandort untermauert.

Aus den Gesamtverkäufen der letzten zehn Jahre lässt sich eine kontinuierliche, aber über den Zeitverlauf hinweg geringere werdende

Flächennachfrage ablesen. Dies betrifft nicht nur die verkauften Flächen, sondern auch die Zahl der Verkaufsfälle. Da der Gewerbeflächenmarkt zunehmend angespannt ist, könnte dies auf Angebotsengpässe zurückzuführen sein).

Angesichts der Sondersituation der Stadt (Industriekarussell, Neuentwicklung eines großen Gewerbestandortes mit der Folge tendenziell größerer Betriebsflächen der Unternehmen, aktive Flächenpolitik der Stadt etc.), dem bundes- und landesweiten Bestreben, den Flächenverbrauch zukünftig weiter zu begrenzen (30-ha-Ziel) und des sich fortsetzenden Strukturwandels, **wird ein Wert von rd. 1,6 ha pro Jahr (netto) realistischer eingeschätzt** als der Langzeitdurchschnitt von ca. 1,8 ha (netto).

Abb. 55 Nachgefragte Flächengrößen

Mittelwert	Fläche (in qm)
Arithmetisches Mittel	9.985
Arithmetisches Mittel – ohne Ausreißer	4.428
Median	3.227

Quelle: Stadt Bretten, 2014 und 2015  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Nachgefragt werden in erster Linie Flächen in der Größe von rd. 3.200 qm, wobei es erhebliche Abweichungen gibt. So ist dieser Wert ebenso durch Neuansiedlungen, wie auch durch zahlreiche kleinere Erweiterungsflächen bestimmt und gibt damit nicht die Größenordnung der Neuerrichtungen von Betriebsstandorten wider.

Die räumliche Verortung dieser Flächennachfrage gibt weitere Aufschlüsse einerseits über die nachgefragten Qualitäten und andererseits, wenn hiermit der Zeitraum der Erschließung des jeweiligen Gewerbestandortes verglichen wird,<sup>46</sup> gewissermaßen auch über einen eventuell bestehenden Nachfragedruck.

In Bretten selbst konnten im Zeitraum 2005 bis 2014 an insgesamt fünf Standorten Flächenverkäufe getätigt werden, die nachfolgend einzeln dargestellt werden, um daraus Hinweise auf nachgefragte Qualitäten abzuleiten.

### Industriegebiet Gölshausen

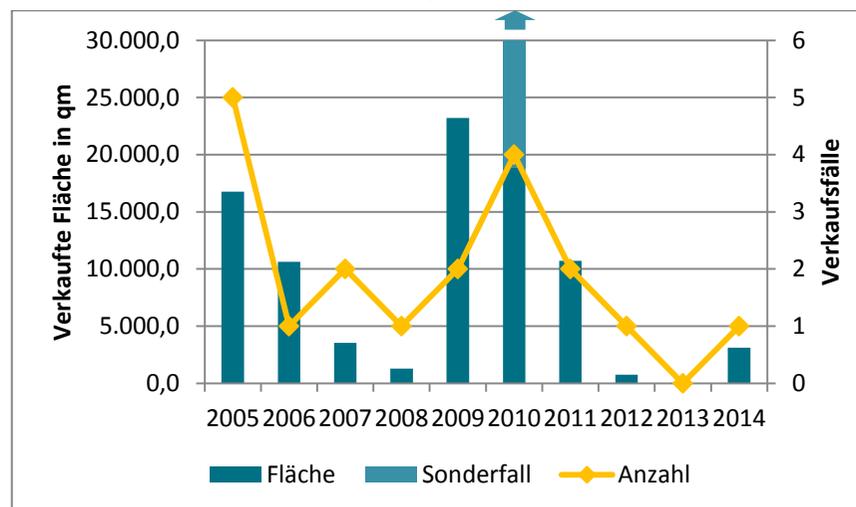
Mit insgesamt 88.884 qm fanden die größten und mit 19 Verkaufsfällen auch die meisten Flächenverkäufe im Industriegebiet Gölshausen statt. Diese beziehen sich auf den 3. bis 6. Bauabschnitt, die in der Folgezeit des Industriekarussells realisiert wurden. Damit ist das Industriegebiet der meist nachgefragte Standort, wobei es zwischen den Jahren deutliche Unterschiede gab, wie die nachstehende Abbildung (Abb. 56) verdeutlicht.

Angefangen bei rd. 16.750 qm (5 Verkäufe), sank diese Zahl bis 2008 auf ca. 1.300 qm (1 Verkauf). 2009 und v.a. 2010 gab es einzelne großflächige Ankäufe. Wie bereits dargestellt, wurde der Verkauf im Distrikt Rüdtswald durch die Erschließung des VI. Abschnitts im nordöstlichen Teil des Industriegebietes möglich (B-Plan Industriegebiet Gölshausen, VI. Abschnitt, Beschluss: 31. Juli 2006).

<sup>46</sup> In Fällen, wo kurz nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen in einem neuen Gewerbegebiet bereits mehrere Verkäufe stattfinden, kann auf einen bestehenden Nachfragedruck geschlossen werden. Bleiben hingegen neue Standorte über einen längeren Zeitraum leer, wurde entweder der Bedarf quantitativ überschätzt, qualitativ falsch eingeschätzt, oder äußere Einflüsse, wie z.B. Rezessionsphasen, trüben die Investitionsbereitschaft.

In den Jahren 2013 und 2014 gab es schließlich lässt sich insgesamt nur noch ein einzelner Verkauf zählen, da im Industriegebiet Gölshausen nur noch kleinere Restflächen zur Verfügung standen (vgl. Kap. 5.1.1). Bedingt durch den festgestellten nachfragedruck, wird seit Frühjahr 2012 die Erweiterung des Industriegebietes um einen VII. Abschnitt diskutiert, was schließlich zum Aufstellungsbeschluss des B-Plans führte.

Abb. 56 Flächenverkäufe im Industriegebiet Gölshausen

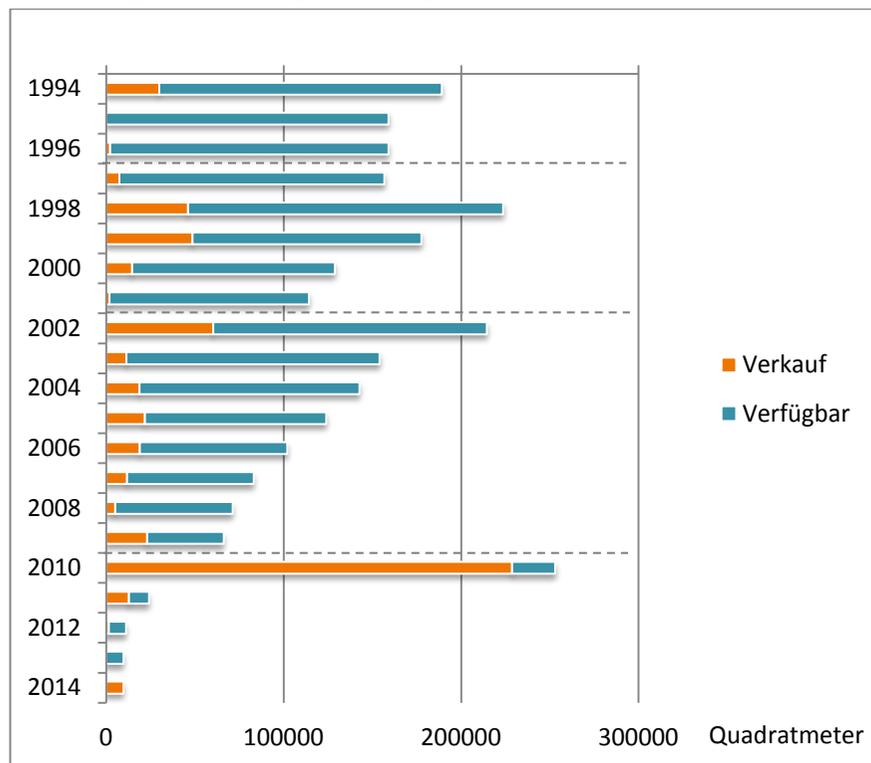


Quelle: Stadt Bretten, 2014 und 2015

Bearbeitung: CIMA, 2015

Die Entwicklung der Verkaufszahlen im Industriegebiet lässt sich im betrachteten Zeitraum durch die Angebotsbereitstellung (Entwicklung der Bauabschnitte) erklären. So bestehen die Bauabschnitte I und II bereits seit den frühen 1980er Jahren. Mitte der 1990er Jahre wurde die Erweiterung in Form des III. Abschnitts fertiggestellt, Ende der 1990er Jahre folgte der IV. Bauabschnitt.

Abb. 57 Gegenüberstellung von verfügbaren Flächen und Verkäufen



Anmerkung: Die Daten sind bezogen auf die Industriegebiete Gölshausen und Langenmorgen (IG Gölshausen, Bauabschnitte III.-VI.). Als „verfügbar“ werden lediglich frei verfügbare Flächen aus kommunalem Eigentum bezeichnet. Potenziale aufgrund von Mindernutzungen oder Leerständen privater Flächen sind nicht Gegenstand hieriger Darstellung. Der V. Bauabschnitt (IG Langenmorgen) kommt ab 2002 als Potenzial hinzu.

Quelle: Stadt Bretten, 2015  
 Bearbeitung: CIMA, 2015

Bereits vor 2003 wurden in der nordöstlichen Erweiterung des städtebaulich durchaus attraktiven III. Abschnitts (Satzungsbeschluss am 27.09.1993), der rd. 20 ha Nettofläche zur Verfügung stellte, rd.

10 ha Gewerbe- und Industriefläche verkauft.<sup>47</sup> Nach einer Vermarktungszeit von 10 Jahren standen noch rd. 9 ha zur Verfügung. Die übrigen Flächen im III. Abschnitt wurden schließlich in Folge der 2003 realisierten nördliche Umgehung der Bundesstraße B 293 (nördlich des Industriegebietes) verkauft. Inwiefern jedoch die Nordumgehung der B 293 die Verkaufszahlen beeinflusste, ist auf dieser Grundlage kaum zu beantworten, da mit rd. 80% auch der IV. Bauabschnitt bereits vor 2001 weitgehend verkauft war (Restflächen waren in erster Linie noch im III. Bauabschnitt vorhanden).

Möglicherweise kann die Flächenverkaufstatistik auch vor dem Hintergrund der deutschlandweiten konjunkturellen Entwicklung interpretiert werden. Angefangen mit dem Platzen der „Dotcom-Blase“ im Jahr 2000,<sup>48</sup> einer Spekulationsblase, die insbesondere die sogenannten Dotcom-Unternehmen der New Economy betraf, wurde v.a. die deutsche Wirtschaft durch Schwächen im Export in Mitleidenschaft gezogen, die wiederum bedingt waren durch schwächelnde Auslandsmärkte und einen gestiegenen Wechselkurs des EURO (u.a. eine Folge der Terroranschläge vom 11. September 2001 mit folgender Ölpreisexlosion sowie von Bilanzfälschungen um Enron<sup>49</sup> u.a., die eine Vertrauenskrise nach sich zogen). Das geringe Wirt-

<sup>47</sup> Quelle: Stadt Bretten, Amt Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, 2015

<sup>48</sup> Die Eroberung des alltäglichen Lebens durch das Internet als revolutionäre Technologie führt zu einem regelrechten Kaufwahn an den Börsen, deren Höhepunkt die 173 Versteigerungsrunden für die UMTS-Lizenzen darstellte. Nachdem am 07. März 2000 der DAX mit 8.065 Punkten seinen bis dahin höchsten Stand erreichte, kippte die Stimmung, da die Firmen die an sie gestellten Erwartungen nicht erfüllen konnten und zugleich Zinserhöhungen die Kredite verteuerten. Auch die in den USA daraufhin getätigten Liquiditätsspritzen verfehlten ihre Wirkung.

<sup>49</sup> Im Oktober 2001 gestand die lange Zeit als höchst innovatives Unternehmen gelobte Firma Enron ein, dass Gewinne in den Jahren zuvor um 1,2 Milliarden US-Dollar zu hoch ausgewiesen wurden. Es wurden Schulden in Höhe von 30 Milliarden US-Dollar offenbar. Am 02.12.2001 meldete das Unternehmen, das weltweit über 20.000 Mitarbeiter beschäftigte, Insolvenz an.

schaftswachstum in Deutschland (2002 gab es eine Stagnation) schlug im Jahr 2003 sogar in eine Rezession um (Wirtschaftswachstum: -0,2 %).<sup>50</sup>

Die Wirkungen der daraufhin 2003 bis 2005 umgesetzten Agenda 2010 zeigten sich bereits ab 2005. Neben der Stabilisierung des Arbeitsmarktes führte diese schließlich auch zu einer gestiegenen Bereitschaft der Unternehmen wieder zu investieren.

Schließlich folgte die Finanzkrise als Teil der 2007 einsetzenden Weltwirtschaftskrise, die im Sommer 2007 als US-Immobilienkrise (auch Subprimekrise) begann. Diese äußerte sich zunächst in Verlusten und Insolvenzen bei Unternehmen der Finanzbranche, führte über nachlassende Exporte u.a. in Deutschland aber auch zur größten Rezession seit der Wiedervereinigung.<sup>51</sup> Bis Anfang 2010 flaute die Finanzkrise ab. Die Auswirkungen der Krise auf den Gewerbeflächenmarkt in Bretten sind anhand der Verkaufsstatistik jedoch nur bedingt ablesbar. Immerhin gab es unmittelbar gegen Krisenende großflächige Verkäufe im Industriegebiet Gölshausen, wohingegen im Industriegebiet Langenmorgen die Verkäufe 2009 und 2010 gänzlich zum Erliegen kamen.

Insgesamt wird deutlich, dass die Verkaufszahlen im Industriegebiet Gölshausen (damit zusammenhängend auch von Langenmorgen) eng mit der Entwicklung der Bauabschnitte bzw. der Schaffung zentraler Standortvoraussetzungen zusammenhängen, wie sich allein aus dem Zeitvergleich von Angebotsentwicklung und Nachfrage ableiten lässt. Dabei ist jedoch ebenfalls zu bedenken, dass der teil-

<sup>50</sup> Siehe auch Räh, N.: Rezessionen in historischer Betrachtung. Statistisches Bundesamt (2009): Wirtschaft und Statistik 3/2009

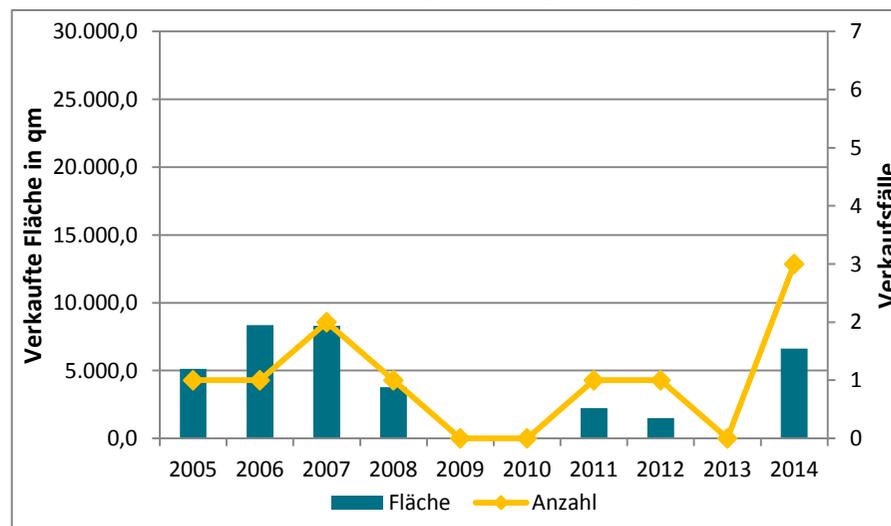
<sup>51</sup> Ihren vorläufigen Höhepunkt erreichte die Finanzkrise im Zusammenbruch der US-amerikanischen Großbank Lehman Brothers im September 2008. Die Industrieproduktion in der Eurozone ging, Statistiken von Eurostat zufolge, zwischen 2008 und 2009 um über 20% zurück, was mit dem ersten Jahr der Weltwirtschaftskrise 1930 in Deutschland und den USA ist.

weise enorme Nachfragedruck stark von einzelnen Großunternehmen ausging, wie die Jahre 2009 und 2010 zeigen. Im Zwischenergebnis lässt sich feststellen, dass sich das mit jedem Bauabschnitt aufsummierte Flächenangebot (verfügbare Flächen) erheblich schneller reduzierte als die Summe der Flächenverkäufe (vgl. Abb. 57).

### Industriegebiet Langenmorgen

Das Industriegebiet Langenmorgen, das – begrenzt durch die Stadtbahnlinie – nördlich an das Industriegebiet Gölshausen anschließt, belegt ebenfalls den kontinuierlichen Nachfragedruck der Unternehmen, wie auch aus Abb. 57 hervorgeht (ab 2002).

Abb. 58 Flächenverkäufe im Industriegebiet Langenmorgen



Quelle: Stadt Bretten, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Mit Satzungsbeschluss zum B-Plan Gölshausen, V. Bauabschnitt, Teil 1, Mitte des Jahres 2001 (spätere Änderung mit Parzellenvergrößerung im Jahr 2002) konnte das Industriegebiet Langenmorgen erst zusammen mit der Realisierung der Umgehungsstraße B 293 im Jahr 2003 entwickelt werden.

Die ersten Flächen wurden bereits 2002 (insgesamt rd. 5,4 ha) verkauft, bis 2004 waren rd. 6,6 ha veräußert. 2005 wurde eine Fläche über ca. 5.000 qm und 2006 über 8.000 qm verkauft, 2007 dann zwei Flächen mit zusammen rd. 8.300 qm (Abb. 58). Die Flächenumsätze ab 2005 entsprechen nicht den Größenordnungen im Jahr 2002 und lagen auch unterhalb von 2003, jedoch belegt die Statistik eine kontinuierliche Nachfrage, die nur in den Jahren 2009 und 2010 sowie 2013 zum Erliegen kam. Eventuell lassen sich die Zahlen von 2009 und 2010 teilweise durch die vorherige Finanzkrise erklären.

Mit einiger zeitlicher Verzögerung wurden ab 2011 wieder einzelne Flächen im Industriegebiet Langenmorgen verkauft, zuletzt im Jahr 2014 sogar insgesamt drei.

Betrachtet man die Flächenumsatzstatistiken beider Industriegebiete, Langenmorgen und Gölshausen, zusammen, so lässt sich jedoch auch erkennen, dass Verlagerungen größerer Unternehmen weniger durch gesamtwirtschaftliche Einflüsse tangiert zu sein scheinen, als solche mittelständischer Unternehmen (KMU), was auch an den längeren Vorlaufzeiten liegen mag, die eine großflächige Betriebsverlagerung erfordern. Denn weniger dringliche, strategische Flächenkäufe für eventuelle spätere Expansionen (Erweiterungsflächen) werden in wirtschaftlich schwächeren Zeiten eher zurückgestellt.

Eine besondere Bedeutung kommt diesen beiden Standorten auch im Rahmen des gesamten Industriekarussells (Verlagerungen im Zuge des Flächenmanagements, ermöglicht durch gewerbliche Sanierungs- und Entwicklungsprozesse) des Mittelzentrums Bretten zu. Denn erst die Entwicklung der Industriegebiete Gölshausen und

Langenmorgen ab Anfang der 1980er Jahre ermöglichte zahlreiche Verlagerungen von produzierenden Unternehmen v.a. aus der Kernstadt und dort insbesondere des Bereichs um den Gewerbestandort West/ Im Brückle (vgl. Abb. 59).

Abb. 59 Betriebsverlagerungen zwischen 1984 und 2004



Quelle: Stadtplanungsamt Bretten

Gewiss ging es dabei in erster Linie um die Standortsicherung der Firma Neff,<sup>52</sup> die zum weiteren Werksaufbau zusätzliche Flächen am Standort benötigte, weshalb bspw. die Feuerwache, die Stadtwerke, ein Gasspeicher sowie ein Holzbaufachmarkt verlagert wurden (in diesem Zuge wurde auch die neue Kreisstraße mit Anbin-

<sup>52</sup> Das Brettener Neff-Werk wurde im Zuge der Vergrößerung auf rd. 9 ha auch neu strukturiert, wodurch ca. 1.300 Arbeitsplätze längerfristig gesichert werden konnten.

derung an die Bundesstraße geschaffen). Andererseits ergaben sich für verschiedene Betriebe, die durch Expansionsabsichten und/oder (emissionsbedingte) Nachbarschaftskonflikte ohnehin an ihre Grenzen stießen, durch das angestoßene „Karussell“ auch neue Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Neuerschließung von Gölshausen und Langenmorgen im Außenbereich ist aufgrund der so geschaffenen Flächenpotenziale weitaus bedeutsamer als die diversen bereinigten und neugeordneten Grundstücke im Innenbereich, wenngleich diese aus städtebaulichen Gesichtspunkten und in Anbetracht der geforderten Reduzierung von Flächenneuanspruchnahmen von höherem Wert sein mögen.

### Gewerbestandort West/ Brückle

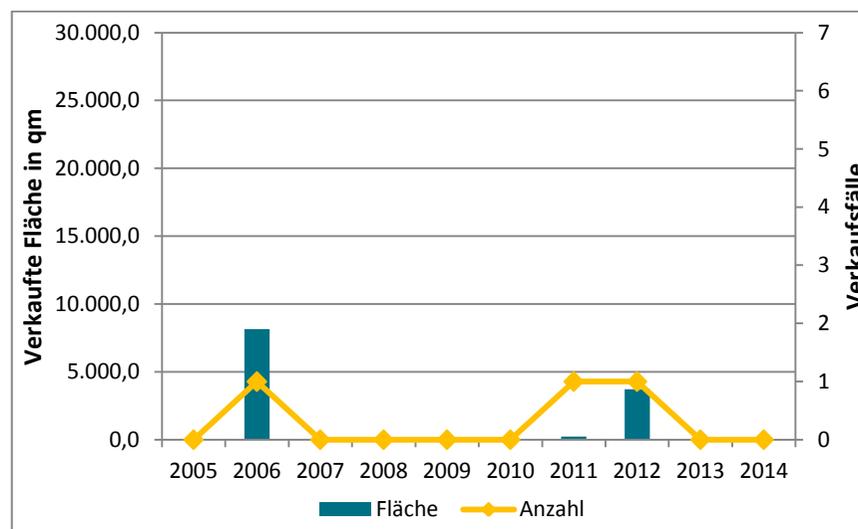
Die Einzelbetrachtung der Verkaufsstatistiken des Gewerbestandes West/ Brückle muss vor dem Hintergrund der Standortbeschreibung (vgl. Kap.3.2) erfolgen, die eine starke städtebauliche Differenzierung dieses Standortes verdeutlicht.

Es gab lediglich drei Verkaufsfälle innerhalb des Betrachtungszeitraums, die zudem westlich der Pforzheimer Straße stattfanden; zwei davon westlich der Bahnlinie, also im äußeren Rand des Siedlungsbereichs. Darunter wiederum ist lediglich eine Ansiedlung von größerer Relevanz (Verlagerung in einen Neubau). Es handelt sich bei den drei Verkäufen zudem nicht ausschließlich um gewerbliche Bauflächen, was angesichts der betreffenden Branchen auch nicht erforderlich ist.

Aufgrund fehlender kurzfristiger Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen (vorhandene Potenzialflächen sind eher perspektivisch von Relevanz, wie in Kap. 3.2 dargestellt wurde), kann allein aus der Verkaufsstatistik kein Rückschluss auf einen besonderen Nachfragedruck gezogen werden. Dass bislang keine großflächigen Ver-

käufe möglich waren, mag sicherlich in erster Linie daran liegen, dass bislang, abgesehen von einem Exposé „Dienstleistungszentrum Bretten-Süd“, kein abschließendes Entwicklungskonzept für diesen Standort vorlag. Aktuell haben sich die Planungen aber dahingehend konkretisiert, dass eine Kombination aus Gesundheitsdienstleistungen und Büronutzungen angestrebt wird. Eine Ansiedlung von produzierendem Gewerbe wird darin zwar ausgeschlossen. Aus gutachterlicher Sicht würde sich ein geringer Anteil verarbeitender Unternehmen jedoch anbieten, insofern eine hohe Wissensintensität der Arbeit gegeben, eine räumliche Kombination mit FuE sinnvoll ist und Emissionen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Abb. 60 Flächenverkäufe im Gewerbestandort West/ Brückle



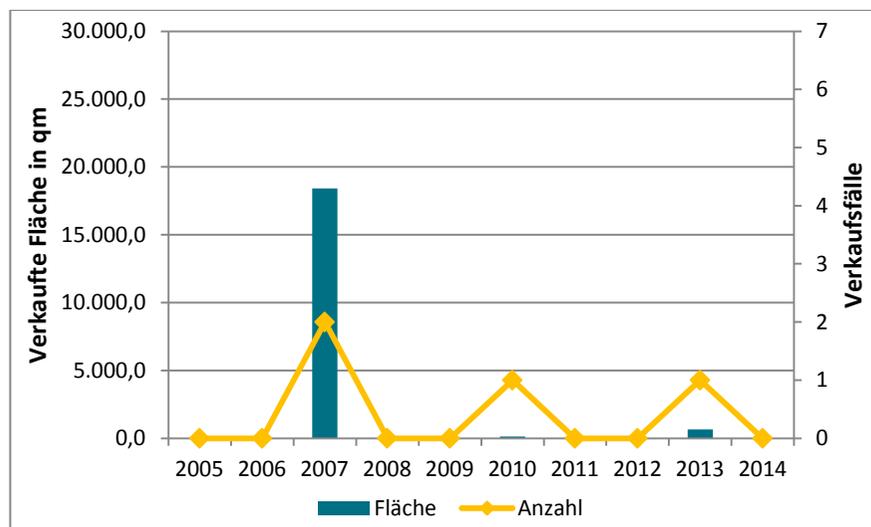
Quelle: Stadt Bretten, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

In jedem Fall müssen Einschätzungen zum Flächenbedarf an diesem Standort auf anderem Wege erfolgen, als über die bloße Betrachtung realer Verkäufe in der Vergangenheit.

### Gewerbestandort Rinklingen

Ähnlich wie beim Gewerbestandort West/ Brückle, verhält es sich beim Gewerbestandort Rinklingen. Auch hier standen in den vergangenen Jahren kaum nennenswerte kurzfristig nutzbare Potenzialflächen zur Verfügung, als dass sich (allein) hieraus Rückschlüsse auf den Flächenbedarf ableiten ließen.

Abb. 61 Flächenverkäufe im Gewerbestandort Rinklingen



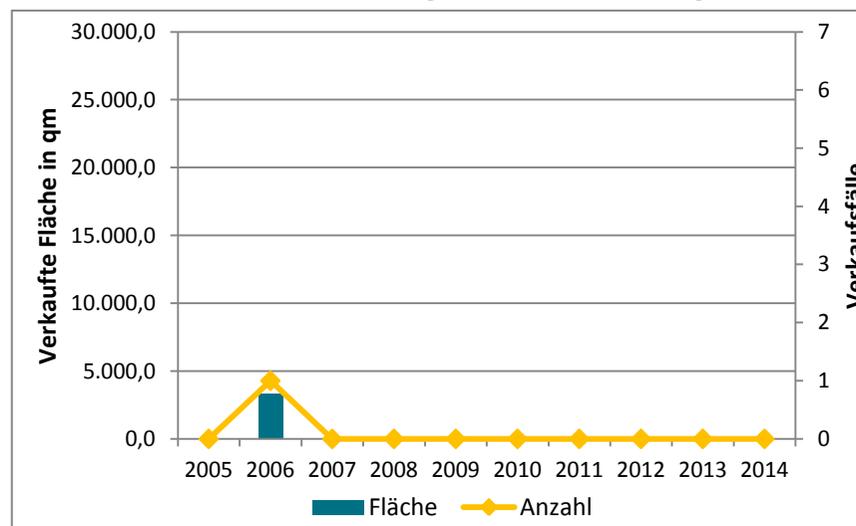
Quelle: Stadt Bretten, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Im Jahr 2007 wurden an der Rinklinger Straße zwei Flächen im Umfang von insgesamt ca. 18.400 qm verkauft. 2010 erfolgte eine geringfügige Grundstücksvergrößerung bei einem Bestandsunternehmen. 2013 wurde im nördlich der Bahnlinie gelegenen Gewerbegebiet Brückenfeld eine Kleinfläche über rd. 660 qm verkauft.

### Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim

Das Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim basiert auf einer Satzung der seinerzeit noch eigenständigen Gemeinde Neibsheim vom 02. Dezember 1969<sup>53</sup>, die einen 4,1 ha großen Gewerbebestandort entlang der Straße „Im Tal“ vorsieht.

Abb. 62 Flächenverkäufe im Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim



Quelle: Stadt Bretten, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Im Zuge mehrerer Änderungen (mittlerweile liegt die dritte Änderung und Erweiterung vor; Stand: 28. Juni 2006) und der Eingemeindung von Neibsheim im Jahr 1972 wurde der Standort um Erweiterungsflächen für bereits angesiedelte Unternehmen in der Größenordnung von 3 ha ergänzt, die jedoch bislang erst teilweise in Anspruch genommen wurden. So konnte im selben Jahr der

<sup>53</sup> Die Genehmigung durch das Landratsamt Bruchsal erfolgte am 24.09.1970.

Planänderung (2006) eine Fläche von rd. 3.300 qm verkauft werden. Weitere Verkäufe fanden seitdem nicht statt. Insofern kann zumindest für diesen ländlich geprägten Standort geschlussfolgert werden, dass die Flächenerweiterung zwar mit einer unmittelbaren Nachfrage einherging (was auch ausdrückliche Absicht der 3. Änderung war<sup>54</sup>), die Qualität dieses Standortes jedoch offenbar nur einzelne, ganz spezifische Bedürfnisse befriedigt.

Je nach verwendetem Zeitraum und Berücksichtigung von Sonderfällen, lag die bisherige Neuinanspruchnahme von Flächen innerhalb relevanter Gewerbestandorte zwischen 1,8 ha/ Jahr (netto; langfristige Betrachtung) und 1,6 ha/ Jahr (10-Jahres-Betrachtung).

In den ersten Jahren des Betrachtungszeitraumes (ab 1987) sind vor allem die Effekte des durch die Neff-Erweiterung angestoßenen 1. Industriekarussells ablesbar; ab 2004 ist die Nachfrage stark durch Großverlagerungen von außerhalb sowie mitunter auch durch wirtschaftliche Rezessionsphasen tangiert. In jedem Fall ist die Nachfrage, wie sich gut am Beispiel des Industriegebietes Gölshausen/Langenmorgen nachweisen lässt, von der Angebotssituation tendiert. Es liegt also nahe, die Situation als „Angebotsmarkt“ zu bezeichnen. Dennoch ist aufgrund der Unwägbarkeiten eine alleinige Fortschreibung der realen Verkäufe in die Zukunft jedoch nicht zielführend. Daher werden im nachfolgenden Kapitel weitere Prognosen zum Wirtschaftsflächenbedarf bis zum Jahr 2030 angestellt, deren Ergebnisse mit denen der hiesigen Betrachtung schließlich zusammengeführt und um weitere Erkenntnisse ergänzt werden.

## 4.2 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2030

Die realen Verkäufe der vergangenen 10 bis 30 Jahre lassen wichtige Rückschlüsse auf Quantitäten und Qualitäten hinsichtlich nachgefragter Flächengrößen und Lagen, Erschließung/ Anbindung etc. zu. Jedoch ist die Aussagekraft einer rein auf die Vergangenheit gerichteten Betrachtung nur eingeschränkt, da die Nachfrage stets auch von der Angebotssituation abhängig ist, und würde daher kaum eine reine Fortschreibung der Flächenverkaufszahlen in die Zukunft rechtfertigen. Aus diesem Grund wird ergänzend hierzu eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose durchgeführt (vgl. Kap. 1.3.1.2). Hierzu werden zwei Szenarien gewählt. Die Ergebnisse dieser mathematischen Flächenbedarfsermittlung werden schließlich mit denen der Flächenumsatzstatistik verglichen.

Ein zentrales Ergebnis der Auswertung der realen Flächeninanspruchnahme in der Vergangenheit ist u.a. die Ableitung von Flächenkennziffern (FKZ).

Abb. 63 Verwendete Flächenkennziffern

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	250 qm je Beschäft.
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	250 qm je Beschäft.
Baugewerbe	150 qm je Beschäft.
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	250 qm je Beschäft.
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	100 qm je Beschäft.
Sonstige Dienstleistungen	100 qm je Beschäft.

<sup>54</sup> Siehe Begründung zur dritten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Äußerer Kirchberg“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Neibsheim in der Fassung vom 27. Juni 2006.

Diese geben den durchschnittlichen Flächenverbrauch je Beschäftigtem (in Quadratmeter) an und wirken sich ebenso im Falle eines Beschäftigtenwachstums, wie auch im Falle von prognostizierten Beschäftigtenverlusten auf den zu erwartenden Flächenbedarf aus.

Das Modell unterstellt keinen unmittelbaren Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch, da im Falle von Beschäftigtenrückgängen und möglichen Betriebsschließungen nicht davon auszugehen ist, dass frei fallende Flächen im selben Maße wiedergenutzt werden (unterschiedliche Wiedernutzungsquoten).<sup>55</sup>

Die Flächenkennziffer bezieht sich auf ein gesamtes Betriebsgrundstück, d.h. nicht allein den bebauten Teil. Dabei spiegelt die FKZ nicht allein den bisherigen Flächenverbrauch der Unternehmen wider (so läge in Bretten die FKZ teilweise deutlich höher als hier angenommen), sondern hat auch einen normativen Charakter, der sich aus bundesweiten Vergleichswerten und diversen Studienergebnissen ergibt.

### 4.2.1 Szenario 1

Auf Grundlage der Beschäftigtenentwicklung der Stadt Bretten zwischen den Jahren 2000 und 2013 wird eine erste Trendprognose bis zum Jahr 2030 erstellt.

In diesem Szenario ist davon auszugehen, dass sich die Gesamtbeschäftigtenzahl in Branchen, welche (ganz oder teilweise) Gewerbeflächen gem. hiesiger Definition beanspruchen, bis zum Jahr 2030 um rd. 1.500 Personen erhöhen wird.

<sup>55</sup> Somit wird auch ein möglicherweise starkes Beschäftigtenwachstum in den ersten Jahren der Prognose, welches höher als der ermittelte Zielwert im Jahr 2030 liegt, keine Rückschlüsse auf die Genauigkeit der Prognose ermöglichen. Denn allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/ Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln würde bereits eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich ziehen. Dies zeigen auch die Flächennutzungsstatistiken.

Abb. 64 Beschäftigtenprognose Szenario 1

	Beschäftigte 2013	Beschäftigte 2030	Zu-/Abnahme der SvB von 2013 bis 2030
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	322	341	~
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4.981	4.965	~
Baugewerbe	769	869	100
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	188	~	~
Forschung und Entwicklung	*	~	~
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	2.592	3.186	594
Sonstige Dienstleistungen	3.517	4.334	817
<b>Beschäftigte Insgesamt</b>	<b>12.372</b>	<b>13.885</b>	<b>1.513</b>

Anmerkung: Die Zahlen beziehen sich allein auf das Anfangs- und das Zieljahr der Prognose. Zwischenzeitlich anders gerichtete Entwicklungen sind also nicht ausgeschlossen; vielmehr wird es im gesamten Zeitraum zu konjunkturellen Schwankungen kommen.

Bei nur marginal zu erwartenden Veränderungen und geringen Ausgangswerten werden diese mit einem \* gekennzeichnet.

Es sind Rundungsdifferenzen möglich.

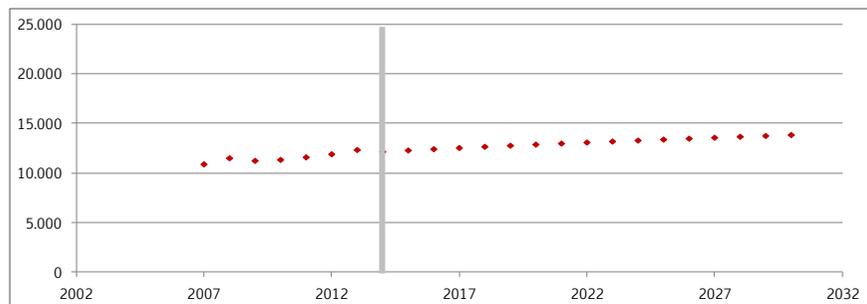
Quelle: cima GmbH., 2014

Insbesondere ist dabei ein Anstieg im Dienstleistungssektor (v.a. wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen) zu erwarten. Auch im Baugewerbe ist ein weiteres Wachstum zu erwarten. Hingegen ist anzunehmen, dass es im Verarbeitenden Gewerbe bis zum Ziel-

jahr 2030 zu einer Angleichung an den Wert von 2013 kommen wird. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass es innerhalb der betrachteten Zeitspanne 2013 bis 2030 in einzelnen Branchen auch zu zeitweise gegenläufigen Entwicklungen kommen kann (so kann die Beschäftigtenzahl bereits in den ersten Jahren des Prognosezeitraums deutlich niedriger oder höher als im prognostizierten Zieljahr liegen).

In der Abb. 65 sind die einzelnen Prognoseergebnisse aufsummiert in eine Gesamtübersicht der Beschäftigtenentwicklung abgebildet.

Abb. 65 Prognose der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Bretten



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014 (Werte bis 2013)

Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Bei Übertragung der Beschäftigtenprognose entsprechend der beschriebenen Methodik, wird in diesem Szenario bis zum Jahr 2030 mit einem zusätzlichen Flächenbedarf von rd. 19,6 ha (Nettofläche) auszugehen sein, wobei der Flächenbedarf für Einzelhandelsflächen (außer von Kleinstflächen, die in Gewerbegebieten v.a. der Nahversorgung dienen) getrennt zu bewerten ist, also hinzuzurechnen wäre.

Dies entspricht einem durchschnittlichen **jährlichen Bedarf von ca. 1,15 ha (netto)** und liegt damit einerseits unterhalb der realen ge-

werblichen Flächenverkäufe (1,6 ha, netto), andererseits aber oberhalb der durchschnittlichen Verkäufe zwischen 2010 und 2014 (vgl. Kap. 4.1; Abb. 54). Angesichts der in den vergangenen Jahren bereits feststellbaren leicht rückläufigen Beschäftigtenzahl im Verarbeitenden Gewerbe, ließe sich dieser geringfügig reduzierte Wert teilweise hierdurch erklären. Ebenso ist zu bedenken, dass der Flächenbedarf je Beschäftigtem mit zunehmender Wissensintensität tendenziell rückläufig ist. Gleichwohl ist zu bedenken, dass es in den vergangenen Jahren mehrfach Flächenverkäufe in der Größenordnung von über 10.000 qm gab (zwischen 1994 und 2014 einschließlich des Ausreißers insgesamt 10 Fälle). So wird deutlich, dass ein einzelner Ankauf in der Größenordnung von 4 ha einem ermittelten Bedarf von mehr als 3 Jahren entspricht. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit einer entsprechenden Flächenvorratspolitik.

Differenziert nach Unternehmenstypen, werden diese Flächen in erster Linie von Unternehmen und Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes u.ä. (einschließlich Großhandel),<sup>56</sup> der Wirtschaftsnahen Dienstleistungen sowie des Baugewerbes nachgefragt.

Dabei werden, mit deutlichem Abstand, insbesondere „klassische“ Gewerbegebiete benötigt werden (über 11 ha), ebenso aber auch Standorte für verkehrsintensive Betriebe (ca. 2 ha), wobei eine Kombination beider Typen durchaus denkbar ist, wie das Industriegebiet Gölshausen zeigt.

Die Entwicklung „urbaner“ Standorte ist weniger aus der Nachfrage der Vergangenheit abzuleiten, als vielmehr aus der Notwendigkeit, Wirtschaftsflächen solchen Typs für Unternehmen vorzuhalten, die von „urbanen“ Qualitäten des Umfeldes profitieren.

<sup>56</sup> Dass trotz weitgehend konstanter Beschäftigtenzahlen im Verarbeitenden Gewerbe mit einem zusätzlichen Flächenbedarf zu rechnen sein wird, ist v.a. auf Verlagerungen von außerhalb, regelmäßige Anpassungen bei Bestandsbetrieben etc. zurückzuführen.

Abb. 66 Flächenbedarfsprognose Szenario 1

	"Klassische" Gewerbegebiete	Verkehrsin- tens. Gewer- be/ Logistik- standorte	"urbane" Standorte	SUMME
Emissionsintensives verar- beitendes Gewerbe u.ä.	0,5	0,5	0,0	1,0
Emissionsarmes verarbei- tendes Gewerbe u.ä.	5,3	4,6	0,5	10,4
Baugewerbe	1,9	0,2	0,0	2,1
Verkehr, Logistik und La- gerhaltung	0,1	0,2	0,0	0,3
Wirtschaftsnahe Dienstleis- tungen	3,7	0,6	0,6	5,0
Sonstige Dienstleistungen	0,5	0,0	0,2	0,7
SUMME in ha	12,9	6,1	1,4	19,6
Anteile an gewerblich ge- prägten Standorten in %	61,7%	31,3%	7,0%	100,0%

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima GmbH, 2015

Dies sind in erster Linie wirtschaftsnahe Dienstleistungen, jedoch deuten verschiedene Untersuchungen<sup>57</sup> darauf hin, dass zunehmend auch produzierende Unternehmen solch vielfältig geprägte

Standorte schätzen, die sich vorrangig in urbanen Lagen befinden (Stichworte sind „Intelligente Fabriken“ bzw. „Smart Factory“, „Industrie 4.0“, „Desktop Manufacturing“, „Internet der Dinge“, „urbane Produktion“ etc.). Möglichkeiten der Realisierung finden sich in erster Linie auf dem Fibron-Mellert-Areal und/oder dem ehem. Steinzeugwerk (siehe hierzu Kap. 7.3).

Des Weiteren ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Ermittlung der zukünftigen Wirtschaftsflächenbedarfe als **Nettowerte** erfolgt. Das bedeutet, dass, insbesondere bei Neuerschließungen im bisherigen Außenbereich analog hierzu ein entsprechender Zuschlag zur Ausweisung als Bruttofläche erfolgen muss. Ein solcher Aufschlag liegt i.d.R. bei ca. 20 bis 30%, der für Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen etc. benötigt wird.

Nach Aussagen des Amtes für Stadtentwicklung und Baurecht Bretten wurden in der Vergangenheit tendenziell hohe Anteile für Verkehrs-, Gemeinbedarfs- und andere, nicht ausschließlich gewerblich genutzte Flächen verbraucht. Aus diesem Grund sollte ein Aufschlag von 30% angenommen werden. Somit entsprächen die ermittelten zusätzlichen 19,6 ha Nettofläche bis zum Jahr 2030 rd. 25,5 ha Bruttofläche (bei 30% Aufschlag) bzw. **ca. 1,5 ha pro Jahr (brutto)**.

#### 4.2.2 Szenario 2

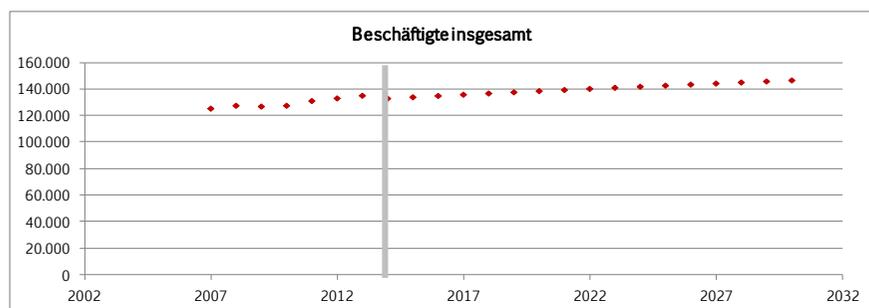
Dem zweiten Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass sich die Wirtschaft der Stadt Bretten relativ so entwickelt, wie es für den gesamten Landkreis Karlsruhe prognostiziert wird.

Grundlage ist daher eine Trendprognose der Beschäftigten für den Gesamtkreis Karlsruhe, deren Ergebnis nachfolgend dargestellt wird (vgl. Abb. 67), bevor diese Ergebnisse auf die Stadt Bretten übertragen werden.

<sup>57</sup> Z.B. Brandt, A. (2014): Intelligente Produktion: Die Reindustrialisierung der urbanen Wirtschaft; Petschow, U. et al. (2014): Dezentrale Produktion, 3D-Druck und Nachhaltigkeit. Trajektorien und Potenziale innovativer Wertschöpfungsmuster zwischen Maker-Bewegung und Industrie 4.0. Schriftenreihe des IÖW 206/14

Auch für den Landkreis Karlsruhe ist bis zum Jahr 2030 von einer weiterhin positiven Entwicklung der Gewerbeflächen-relevanten Beschäftigten auszugehen.

Abb. 67 Prognose der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten im Kreis Karlsruhe



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014 (Werte bis 2013)  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Überträgt man die Ergebnisse (differenziert nach 18 Wirtschaftsgruppen) auf die Beschäftigtenzahlen in Bretten und nimmt damit an, dass die Standortvoraussetzungen, die Innovationskraft der Unternehmen etc. in Bretten in jeglicher Weise der durchschnittlichen Ausstattung des Landkreises Karlsruhe entsprechen, so resultieren folgende abweichenden Ergebnisse:

In erster Linie wird deutlich, dass im Szenario 2 eine geringere Zunahme der Gesamtzahl aller Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten zu erwarten wäre. Insbesondere ginge damit ein stärkerer Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe einher, der zugunsten einer weiteren deutlichen Zunahme des vergleichsweise nur gering

Gewerbeflächen-relevanten Dienstleistungssektors, der Sonstigen Dienstleistungen, ausfiele.<sup>58</sup>

Abb. 68 Beschäftigtenprognose Szenario 2

	Beschäftigte 2030	Beschäftigte 2013	Zu-/Abnahme der SvB 2013 bis 2030
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	301	322	~
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4.600	4.981	-380
Baugewerbe	789	769	~
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	247	188	59
Forschung und Entwicklung	~	*	~
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	3.164	2.592	572
Sonstige Dienstleistungen	4.145	3.517	628
<b>Beschäftigte Insgesamt</b>	<b>13.250</b>	<b>12.372</b>	<b>878</b>

Anmerkung: Bei nur marginal zu erwartenden Veränderungen werden diese mit einem \* gekennzeichnet; Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima GmbH, 2014

<sup>58</sup> Zu dieser gebildeten Wirtschaftsgruppe zählen u.a. das Gesundheits- und Sozialwesen, Erziehung und Unterricht, Finanzdienstleistungen, Gastgewerbe. In vorliegendem Fall wird ebenfalls der Einzelhandel dazu gezählt.

Die Entwicklung der wirtschaftsnahen Dienstleistungen würde ähnlich wie im Szenario 1 verlaufen.

Im Grunde genommen untermauern diese Ergebnisse die hohe Industriedichte der Stadt Bretten, die deutlich über dem Kreisdurchschnitt liegt, ebenso wie die Relevanz als Handelsschwerpunkt innerhalb der Region.

Abb. 69 Flächenbedarfsprognose Szenario 2

	"Klassische" Gewerbegebiete	Verkehrsin-tens. Gewerbe/ Logistikstandorte	"urbane" Standorte	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	0,2	0,2	0,0	0,5
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3,5	3,0	0,3	6,9
Baugewerbe	0,9	0,1	0,0	1,0
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	0,5	0,8	0,0	1,3
Wirtschaftsnaher Dienstleistungen	3,6	0,6	0,6	4,8
Sonstige Dienstleistungen	0,4	0,0	0,2	0,6
<b>SUMME in ha</b>	<b>9,1</b>	<b>4,8</b>	<b>1,2</b>	<b>15,1</b>
<b>Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %</b>	<b>60,3%</b>	<b>31,7%</b>	<b>8,0%</b>	<b>100,0%</b>

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich  
Quelle: cima GmbH, 2015

Entsprechend kommt es im zweiten Szenario auch bei der Wirtschaftsflächenbedarfsprognose zu Abweichungen vom Szenario 1.

So würde unter den getroffenen Annahmen der zukünftige Wirtschaftsflächenbedarf in diesem Falle bei ca. 15,1 ha (netto) gegenüber 19,6 ha (netto) liegen, was einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 0,9 ha (netto) entspräche. Ein solcher Bedarf würde leicht unterhalb des Wertes der realen Verkäufe zwischen 2010 und 2014 (1 ha/ Jahr) liegen und signifikant unterhalb der Werte des Langzeitvergleichs.

Erneut würde der größte Bedarf auf „klassische“ Gewerbegebiete sowie Standorte für verkehrsinintensives Gewerbe/ Logistik entfallen; allein deshalb, weil die Beschäftigtenzahlen dieser Branchen im Ausgangswert sehr hoch sind.<sup>59</sup> Der Bedarf an „urbanen“ Standorten wird als ähnlich hoch eingeschätzt, wie im Szenario 1, auch zumal es solche Standorte in Bretten bislang nicht gibt und die Quoten entsprechend zurückhaltend angenommen werden. Der Erfolg eines solchen Standorttyps am Gewerbeflächenmarkt der Stadt Bretten müsste sich also auch im zweiten Szenario erst in der Realität beweisen.

Nimmt man auch in diesem Fall einen Aufschlag von 30% an, um aus dem Nettoflächenbedarf den Bruttobedarf zu ermitteln, so erhöht sich der zusätzliche gewerbliche Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 im zweiten Szenario auf rd. 19,6 ha (brutto) bzw. 1,2 ha pro Jahr (brutto).

<sup>59</sup> Eine hohe Anzahl aktuell Beschäftigter im Produzierenden Gewerbe korreliert mit einer entsprechend hohen Zahl Beschäftigter, die durch Erweiterungen am Standort, Verlagerungen von außerhalb und Gründungen stets zusätzliche Gewerbeflächen in Anspruch nehmen.

### 4.2.3 Gewerbeflächenbedarf in Gondelsheim

Mit aktuell weniger als 400 Beschäftigten gegenüber 13.000 Beschäftigten in Bretten, ist die Gemeinde Gondelsheim als Arbeitsort von weitaus geringerer Bedeutung als ihre Nachbarstadt. Dennoch zeigt sich auch in Gondelsheim in den vergangenen Jahren eine hohe Dynamik am Gewerbeflächenmarkt, weshalb der zukünftig zu erwartende Flächenbedarf gleichsam einzuschätzen ist.

Anders als für die Stadt Bretten, wird der Flächenbedarf für die Gemeinde Gondelsheim aufgrund der geringen Ausgangsbasis der Beschäftigtenzahl jedoch nicht mittels trendbasierter Beschäftigtenprognose ermittelt, sondern anhand der Verkaufszahlen im Gewerbegebiet „Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle“ sowie durch Extrapolation der Flächennutzung der vergangenen 5 Jahre. Letztere wiederum lässt sich mit der Entwicklung der Flächennutzung in der Stadt Bretten ins Verhältnis setzen, um diese Werte auf Plausibilität zu prüfen.

Die Vermarktung des Gewerbegebietes „Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle“ mit insgesamt 4,77 ha startete im Jahr 2001. Mitte 2011 informierte der Bürgermeister, dass 10 Jahre nach Erschließung das letzte Grundstück kurz vor dem Verkauf stünde. Ungeachtet der erheblichen Schwankungen der Verkaufszahlen in diesem Zeitraum, resultiert allein hieraus eine mittlere jährliche Nachfrage von fast 4.800 qm. Dabei konnten bis Anfang 2007 lediglich rd. 1,5 ha veräußert werden, also im Durchschnitt rd. 0,25 ha pro Jahr. Der Großteil (ca. 3,3 ha) wurde zwischen 2008 und 2011 verkauft, was die jährlichen Verkaufszahlen im Durchschnitt auf über 8.000 qm anhebte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Nutzung teilweise erst mit einer deutlichen zeitlichen Verzögerung erfolgte.

Angesichts der klar nachvollziehbaren Raumentwicklung von Gondelsheim, liefert die Statistik der Flächennutzung nach Art der tat-

sächlichen Nutzung und dort wiederum des AdV-Merkmals<sup>60</sup> „SuV Gewerbe und Industrie“<sup>61</sup> einen weiteren geeigneten Indikator zur Einschätzung des Flächenbedarfs.

So ist zwischen 2008 und 2013<sup>62</sup> in Gondelsheim die Siedlungs- und Verkehrsfläche für Gewerbe und Industrie von rd. 14 auf rd. 16 ha angewachsen, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs um ca. 0,4 ha bzw. 4.000 qm entspricht. Im Vergleich hierzu resultiert aus der Betrachtung der SuV Gewerbe und Industrie für die Stadt Bretten im selben Zeitraum eine Zunahme um jährlich rd. 1,8 ha<sup>63</sup> bzw. 18.000 qm.

Verlängert man den Betrachtungszeitraum auf 9 Jahre (2004-2013), so resultiert für Gondelsheim eine Zunahme der SuV Gewerbe und Industrie von immerhin noch rd. 3.300 qm pro Jahr.

Trotz der Dynamik der vergangenen Jahre, wird der Wert von 4.000 qm angesichts der Größe von Gondelsheim und v.a. der raumordnerischen Funktionszuschreibung als Maximalwert eingeschätzt. Schließlich entspricht die Beschäftigtenzahl von ca. 400

<sup>60</sup> AdV steht für Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland. Die AdV gibt ein Verzeichnis der flächenbezogenen Nutzungsarten im Liegenschaftskataster heraus. Das amtliche Liegenschaftskataster, in dem alle Flurstücke des Landes lückenlos registriert sind, liefert die Datengrundlage für die Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung. Aus der Statistik lassen sich mit Einschränkungen Rückschlüsse auf den tatsächlichen Flächenverbrauch für gewerbliche Zwecke ziehen.

<sup>61</sup> SuV steht für Siedlungs- und Verkehrsfläche.

<sup>62</sup> Die Daten beziehen sich jeweils auf den 31. Dezember des Vorjahres.

<sup>63</sup> Dieser Wert liegt zugleich sehr nah an den Flächenverkäufen der Vergangenheit, wobei die methodischen Einschränkungen des Indikators „SuV Gewerbe und Industrie“ zu berücksichtigen sind. I.d.R. werden im Kataster keine nachträglichen Nutzungsänderungen von Bauland erfasst, wenn keine Bauanträge gestellt werden. Insbesondere werden demnach entstehende Leerstände oder Unternutzungen nicht erfasst. Ebenfalls kommt es zu zeitlichen Verzögerungen in der Statistik.

SvB einerseits lediglich rd. 3 Prozent der Beschäftigten des Mittelzentrums Bretten, wobei Gondelsheim gemäß Ziffer 2.4.2 Abs. 4 des Regionalplans in erster Linie die Aufgabe hat, Eigenbedarfe zu decken. Andererseits ist die Dynamik v.a. auch durch die erst ab 2007 zunehmenden Verkaufszahlen im Gewerbegebiet „Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle“ bedingt.<sup>64</sup>

Eine solche Entwicklung fortzuschreiben würde also nicht nur die eher schleppenden Verkaufszahlen zwischen 2001 und 2007 ausblenden, sondern wäre ebenfalls nicht mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung konform, da Gondelsheim keine zentralörtliche Funktionsstufe hat.

Entsprechend der ermittelten Werte, angesichts der Berücksichtigung geringer realisierter Baudichten im Gewerbegebiet und einer zugleich normativen, durch Planungsvorgaben gestützten Herangehensweise, wird für die Gemeinde Gondelsheim ein Flächenbedarf in der Größenordnung von maximal 0,2 bis 0,25 ha pro Jahr (netto) angenommen, wobei eher zum unteren Wert tendiert wird.

### 4.3 Der Flächenbedarf bis 2030

Die in den Szenarien 1 und 2 für die **Stadt Bretten** ermittelten Flächenbedarfe bis zum Jahr 2030 liegen mit rd. 19,6 ha, netto (1. Szenario) bzw. 15,1 ha, netto (2. Szenario) um immerhin 4,5 ha (jährlich rd. 0,3 ha) auseinander. Je nach Betrachtungszeitraum ist die Abweichung von den realen Verkäufen der Vergangenheit (1,8 ha/Jahr bzw. 1,6 ha/Jahr (Langzeitbetrachtung); 1,0 ha/Jahr (5-Jahres-Betrachtung ohne Ausreißer) unterschiedlich hoch. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass es, auch abgesehen vom Ausreißer im Jahr 2010, in den vergangenen 20 Jahren regelmäßig Verkaufsfälle in der Größenordnung von mehr als 10.000 qm (teilweise deutlich darüber) gab. Wenngleich nicht davon auszugehen ist, dass sich solche Verkaufsfälle in der Zukunft häufen werden, sollte der zu erwartende Flächenbedarf stärker an der Langzeitbetrachtung orientiert werden.

Es ist also ein Ansatz erforderlich, solche eventuellen sprunghaften Bedarfssteigerungen auch in der Zukunft befriedigen zu können, ohne dabei aus den Augen zu verlieren, dass die Deckung jeglicher gewerblicher Flächenbedarfe nicht Aufgabe eines Mittelzentrums sein kann. Andererseits wäre auch aus Sicht der nachhaltigen Raumentwicklung ein ungebremster Flächenverbrauch nicht zu befürworten, weshalb die Bedarfsprognose immer auch einen normativen Charakter haben sollte. Entsprechend heißt es in § 5 Abs. 1 BauGB, dass „[i]m Flächennutzungsplan [...] für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen [ist]“, womit den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an den Raum Genüge getan werden soll.

Die für 18 Wirtschaftsgruppen erstellten Trendprognosen lassen annehmen, dass der Bedarf an Wirtschaftsflächen in den ersten

---

<sup>64</sup> 2001 wurden 4,77 ha erschlossen, von denen bis 2005 lediglich 0,85 ha veräußert werden konnten. Bis Anfang 2007 wurden weitere 0,6 ha verkauft. Da ab 2001 lediglich im Gewerbegebiet Altenwingert/Jostenbuckel-Sägemühle Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt wurden, können die Verkäufe ohne weitere Anpassung als reale Nachfrage interpretiert werden.

Prognosejahren tendenziell höher ausfallen wird als in den späteren Jahren, was allein durch den weiter fortschreitenden Strukturwandel (wachsender Dienstleistungsanteil) zu erklären ist. Ein zum Ende des Prognosezeitraums hin anziehender Flächenbedarf ließe sich hingegen nur dann erwarten, wenn entweder unvorhergesehene Änderungen in den Produktionsabläufen innerhalb der Unternehmen stattfinden sollten, die zu mehr Flächenbedarf führen, Bodenpreise in den nahegelegenen Oberzentren, bei gleichzeitiger Verbilligung der Mobilität, stark anziehen würden oder aber – und dies wäre durchaus vorstellbar – es im Rahmen einer Reindustrialisierung zu Rückverlagerungen in nennenswertem Ausmaß käme, wie sie bereits in den vergangenen Jahren feststellbar waren. Treibende Kraft hierbei ist die zunehmende Automation.<sup>65</sup>

Im Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Karlsruhe und den Nachbargemeinschaftsverband Karlsruhe<sup>66</sup> bspw. wurde aus ähnlichem Hintergrund ein Aufschlag auf den prognostizierten Flächenbedarf in der Größenordnung eines 8-fachen jährlichen durchschnittlichen Jahresverbrauchs angenommen, der als planerische Flexibilitätsreserve zu bezeichnen ist. In anderen bundesweiten Untersuchungen wird ein Flexibilitätszuschlag von 30% des Netto-Gesamtbedarfs als sinnvoll erachtet, um auf unvorhersehbare Entwicklungen reagieren zu können.

Da die in der trendbasierten Flächenbedarfsprognose ermittelten durchschnittlichen Jahresbedarfe in Bretten teilweise deutlich unterhalb der Flächengrößen von Einzelverkäufen in der Vergangen-

heit liegen, bietet sich ein solcher Ansatz insbesondere auch im vorliegenden Fall an, wobei ein 30%-Aufschlag als ausreichend erachtet wird.

Ein solcher städtebaulicher Flexibilitätszuschlag wurde bereits in einem frühen GIFPRO-Modell des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL) für notwendig erachtet, um

- auf Prognose-Unsicherheiten zu reagieren (einzelne Großansiedlungen sind i.d.R. nicht absehbar),
- auch in den letzten Jahren des Planungszeitraums (im vorliegenden Fall das Jahr 2030) noch Flächenpotenziale zur Verfügung zu haben, da ansonsten die Gefahr einer Handlungsunfähigkeit besteht,
- den Unternehmen und Betrieben Auswahlmöglichkeiten offen zu halten (unauflösbare Intransparenz des Marktes) und
- auch mögliche Verlagerungen aus den nahe gelegenen Kernstädten auffangen zu können<sup>67</sup> und somit entsprechende Unternehmen in der Region zu binden.

Je nach gewähltem Szenario, erhöht sich der Flächenbedarf durch den 30-Prozent-Aufschlag auf rd. **25,5 ha, netto** (1. Szenario) bzw. **19,6 ha, netto** (2. Szenario), also auf einen Bruttoflächenbedarf von 33,1 ha bzw. 25,5 ha bis zum Jahr 2030.<sup>68</sup>

<sup>67</sup> Beispielsweise wird vom Land Baden-Württemberg auch die zukünftige Einbindung der Region Karlsruhe/ Mittlerer Oberrhein in die Metropolregion Rhein-Neckar angestrebt. Somit würde auch die Melancthonstadt Bretten dieser Metropolregion angehören und entsprechende Funktionen wahrzunehmen haben, die sich durch die bestehenden wirtschaftlichen Verflechtungen und Pendlerströme zwischen den Oberzentren und dem Stadtumland ergeben.

<sup>68</sup> Diese Werte entsprechen durchschnittlichen jährlichen Nettobedarfen von 1,3 ha (Szenario 1) bzw. 1 ha (Szenario 2), oder Bruttoflächenbedarfen von 1,6 ha (Szenario 1) und 1,3 ha (Szenario 2).

<sup>65</sup> Siehe hierzu z.B. Ramsauer, C.: Industrie 4.0 – Die Produktion der Zukunft, in: WINGbusiness 3/2013, S. 6- 12; Heuer, S.: Eine Stadt will nach oben, in: brandeins 12/2014; Kinkel, S./ Maloca, S. (2009): Produktionsverlagerung und Rückverlagerung in Zeiten der Krise: Entwicklungen und Treiber von Produktionsverlagerungen und Rückverlagerungen im deutschen Verarbeitenden Gewerbe. Mitteilungen aus der ISI-Erhebung zur "Modernisierung der Produktion"

<sup>66</sup> Vgl. CIMA (2012):

Der zu erwartende Netto-Jahresbedarf liegt somit zwischen 1,5 ha/Jahr und 1,15 ha/Jahr.

Um auf die besondere örtliche Situation der Stadt Bretten einzugehen, wird empfohlen, den oberen Wert von 1,5 ha netto pro Jahr (1. Szenario mit Flexibilitätszuschlag) anzunehmen. Ohne Flexibilitätszuschlag läge dieser Wert bei rd. 1,2 ha netto pro Jahr (1. Szenario ohne Flexibilitätszuschlag).

**Folglich ist in der Stadt Bretten bis zum Zieljahr 2030 mit einem Bruttoflächen-Bedarf von jährlich 1,95 ha zu rechnen.**

Für die **Gemeinde Gondelsheim** wiederum wird angesichts der relativ hohen Verkaufszahlen in der Vergangenheit, zugleich aber auch vor dem Hintergrund einer notwendigerweise eher restriktiven Siedlungsflächenentwicklung, von einem Flächenbedarf in der Größenordnung von 0,2 bis maximal 0,25 ha pro Jahr (netto) ausgegangen. Dabei wird empfohlen, den unteren Wert für weitere Planungen heranzuziehen. Ein Flexibilitätszuschlag wird aus regionalplanerischer Sicht für nicht zweckmäßig erachtet. Die Entwicklung einer Fläche von rd. 3,4 ha (netto) bzw. 4,4 ha brutto wird aller Voraussicht nach genügend Potenzial für die zukünftige Entwicklung bereitstellen können. Im Maximalfall wären es hingegen rd. 4,3 ha, netto, bzw. 5,5 ha, brutto.<sup>69</sup>

Trotz Festlegung von Bedarfswerten für die Stadt Bretten und die Gemeinde Gondelsheim, wird für die weiteren Berechnungen (Flä-

chenbilanz) wird empfohlen, in regelmäßigen Zeiträumen ein Monitoring der realen Flächennachfrage durchzuführen und hierdurch die Bedarfsprognosen ständig zu überprüfen und ggf. anzupassen. Ein solcher revolvierender Ansatz vermag es, kurzfristig auf Nachfrageschwankungen zu reagieren, was insbesondere die Baurechtschaffung (Bebauungsplan) betrifft. Sinnvoll ist dabei ein Turnus von ca. 5 bis 6 Jahren, der eine mittelfristige Anpassung gewährleisten kann, sodass es am Gewerbeflächenmarkt einerseits zu keinen Engpässen kommt und andererseits keine unnötigen Flächenentwicklungen vorgenommen werden.

Dennoch sollte der Flächennutzungsplan (FNP) als Entwicklungsinstrument gesehen werden, was bedeutet, dass hierüber – und mittels Regionalplan – mit einem langfristigen Zeithorizont die beabsichtigte Raumentwicklung vorbereitet wird, also der ermittelte Flächenbedarf über entsprechende Darstellungen möglichst gesichert wird, wenngleich dieser noch keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber Dritten bzw. Privaten entfaltet.

**Vor allem aber ist zu bedenken, dass sich der Flächenbedarf auf unterschiedliche Qualitäten (Standorttypen) bezieht, die es zu schaffen gilt.** In Kap. 4.1 konnte gezeigt werden, dass v.a. einheitlich geprägte Standorte und solche mit guter verkehrlicher Anbindung in räumlichem Zusammenhang mit der Kernstadt nachgefragt werden. Dabei ist das Vorhandensein entsprechender Flächengrößen und -zuschnitte wichtig, wie auch von Erweiterungsflächen, die teilweise früh angekauft und zwischengenutzt (z.B. durch Parkplätze oder als Lagerflächen) werden. Kleinere Stadtteillagen waren bislang kaum nachgefragt und sollten auch aus städtebaulicher Sicht nicht überbewertet werden. Ein hohes Maß an städtebaulicher Ordnung (Baulinien, Gebäudehöhen, Sauberkeit etc.), Durchgrünung sowie eine qualitätsbewusste Architektur sind gleichfalls von Bedeutung (auch von (geschlossenen) Immobilienfonds werden zunehmend Objekt- und Standortqualitäten erwartet).

<sup>69</sup> Ungeachtet dessen wäre auch angesichts der lediglich eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten am nördlichen und südlichen Siedlungsrand kaum anzunehmen, dass eine weitere gewerbliche Entwicklung von Gondelsheim in ähnlichem Ausmaß erfolgen könnte und sollte wie bisher. Schließlich umfasst die Fläche des Gewerbegebietes „Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle“ insgesamt 4,77 ha, die innerhalb von 10 Jahren vermarktet wurden. Auf 17 Jahre hochgerechnet entspräche dies einem Verbrauch von rd. 8,1 ha (netto).

## 5 Erhebung und Bewertung des Gewerbeflächenangebotes

In Kap. 3.2.2 wurden die relevanten Gewerbegebiete und -standorte typisiert und bereits teilweise auf das Vorhandensein von Potenzialflächen eingegangen. In diesem Abschnitt werden ausschließlich die erfassten Flächenpotenziale beschrieben und zum Zwecke der späteren Bilanzierung quantifiziert.

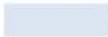
Hierfür wird eine Differenzierung nach Potenzialflächen im Bestand (incl. optionalen Potenzialflächen), FNP-Potenzialflächen sowie Suchräumen vorgenommen. Denn vorrangig gilt es, nicht nur im Sinne des Flächenschutzes und der Schonung von Ressourcen, den bis 2030 prognostizierten Wirtschaftsflächenbedarf durch **Potenzialflächen im Bestand** zu decken, bevor bislang nicht erschlossene Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden („Innen- vor Außenentwicklung“) bzw. Baurecht geschaffen wird.

Erst dann, wenn eine Deckung des Bedarfs, entweder aufgrund fehlender quantitativer Verfügbarkeit, unzureichender Qualitäten oder bspw. stark eingeschränktem Zugriffsrecht nicht gegeben ist, sollte sich der Blick den im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten, **geplanten gewerblichen Bauflächen** zuwenden, und erst im dritten Schritt wären sonstige Flächen (**Suchräume**) in die Betrachtung mit einzubeziehen, welche bei grundsätzlicher gewerblicher Eignung in das Aufstellungsverfahren der Flächennutzungsplanung mit eingebracht werden können.

Die Analyse basiert auf einer Vollerhebung der Gewerbegebiete und -standorte in Bretten und Gondelsheim im Sommer und Herbst 2014 sowie einer anschließenden Abstimmung mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten, worüber vertiefte Informationen zu den einzelnen Flächen gewonnen werden konnten.

Entsprechend dieser Entwicklungspräferenzen wird eine Differenzierung der Flächenpotenziale nach folgenden fünf Klassen gewählt:

Abb. 70 Systematik zur Differenzierung der Flächenpotenziale

	Gewerbliche Flächen im Innenbereich
	Gewerblicher Leerstand
	Gewerbliche Entwicklungsfläche (gem. FNP)
	Potenzielle gewerbliche Nutzung, ohne FNP (Suchraum)
	Optionale Potenzialfläche

Besonderes Augenmerk wird dabei den Gewerblichen Leerständen zuteil sowie auch den sog. „optionalen Potenzialflächen“. Beide Typen befinden sich im vorliegenden Fall in privater Hand und unterliegen damit ausschließlich innerbetrieblichen oder anderweitigen privatwirtschaftlichen Entscheidungen, die nicht unbedingt mit stadtplanerischen Zielvorgaben übereinstimmen.

Insbesondere bei den Optionalen Potenzialflächen, also bebauten und aktuell auch wirtschaftlich genutzten Standorten, ist ungewiss, ob und wann diese dem Flächenmarkt zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund können sie nicht uneingeschränkt in der Bilanz aus Flächenbedarf und -angebot gegenübergestellt werden.

Auch bei den Leerständen gibt es Einschränkungen hinsichtlich der Verwertbarkeit, z.B. bedingt durch die Größe/ Skalierung oder die Preisvorstellungen des jeweiligen Eigentümers.

## 5.1 Potenzialflächen im Bestand

Analog zur Darstellung in Kap. 3.2.2 werden nachfolgend diejenigen Standorte dargestellt, in denen noch einzelne Potenzialflächen (i.d.R. Innenentwicklungspotenziale) verfügbar sind.

Diese Flächen werden je nach Bebauung und Eigentumsrecht bewertet, um ein möglichst realitätsnahes Potenzial zu erhalten. Detaillierte Informationen zu den einzelnen Standorten/ Gebieten können den Flächensteckbriefen im Kapitel 8 entnommen werden, weshalb an dieser Stelle eine zusammenfassende Darstellungsform gewählt wird.

Die Potenzialflächen im Bestand sind fortlaufend nummeriert.

### 5.1.1 Gewerbegebiete und -standorte

#### Gewerbestandort West/ Brücke

Am Gewerbestandort gilt das vorrangige Interesse dem Fibron-Mellert-Areal (Nr. 2; siehe dazu auch Kap. 3.2.2), dessen Potenzial bei insgesamt 35.581 qm (netto) eingeschätzt wird.<sup>70</sup> Aufgrund der Größe ist dieses gewerbliche Sanierungsgebiet an der Pforzheimer Straße generell als Bruttofläche zu betrachten, da für eine eventuelle gewerbliche Nutzung zusätzliche Erschließungs-, Grünflächen etc. notwendig werden.

Aufgrund der bevorzugten Lage dieses Standortes und der allein dort gegebenen Möglichkeit, innenstadtnah umfeldverträgliche Dienstleistungs- und Produktionsflächen in einem solchen Umfang

zu realisieren, sollte ein nennenswerter Teil für wirtschaftsnahe Dienstleistungen sowie kleinmaßstäbige, vor allem wissensintensive Produktion mit geringen Emissionen in Form eines „urbanen“ Standortes reserviert werden (siehe hierzu auch die Empfehlungen in Kap. 7).

Schließlich wird das absehbare Nachfragepotenzial nach solchen Standorten, die sich für eine urbane Produktion anbieten, auf über 10.000 qm, also rd. 1/3 des hier zur Verfügung stehenden Potenzials geschätzt (vgl. Kap. 4.2.2).

Abb. 71 Flächenpotenziale Gewerbestandort West/ Brücke

Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
1	5.500 (4.000 qm netto)	öffentlich	MI	„klassisches“ GE	0 %
2	43.388 (30.372 qm netto)	öffentlich	MI	„urbanes“ GE	100 %
„klassisches“ Gewerbegebiet					-
verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort					-
„urbaner“ Standort					30.372
optionale Potenzialfläche					-
<b>SUMME (ohne optionale Flächen)</b>					<b>30.372</b>

\* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen  
Quelle: cima GmbH, 2015

<sup>70</sup> Aufgrund der Größe des Gesamtareals muss die Potenzialfläche als Bruttofläche betrachtet werden, von der pauschal 30 % für Erschließung, Abstandsflächen etc. abgezogen werden, woraus ein Nettowert von 30.372 qm resultiert.

Für klassische gewerbliche Nutzungen (Industrie) mit deutlichen Lärm-, Geruchs- und Verkehrsemissionen wiederum, wäre diese Fläche hingegen wenig geeignet, auch, weil eben diese Nutzungen im Zuge des „Industriekarussells“ an den Stadtrand verlagert wurden. Ebenso stehen Gründe der Städtebauförderung dagegen.

Weiter nördlich, zwischen den Bahngleisen und der Hermann-Beuttenmüller-Straße gelegen, befindet sich rückwärtig des neuen Behördenzentrums Stadtmitte die Potenzialfläche Nr. 1. Die Erschließung dieser Fläche ist umständlich und würde somit eine Vermarktung erschweren. An der breitesten Stelle misst dieser Standort rd. 60 Meter und weist, wenngleich die Fläche insgesamt 5.500 qm umfasst, einen ungünstigen Zuschnitt für gewerbliche Nutzungen auf. (eine Nutzbarkeit wäre vermutlich lediglich auf rd. 4.000 qm möglich). Diese Fläche würde sich eher für andere als gewerbliche Zwecke eignen, insbesondere als Parkplatz.

Im Ergebnis sollte damit lediglich die Fläche Nr. 2 als marktgängige gewerblich relevante Potenzialfläche in die Bilanz eingestellt werden.

### Gewerbstandort Rinklingen

Der in verschiedene Standorttypen zu differenzierende Gewerbestandort Rinklingen weist ebenfalls zwei Potenzialflächen auf, von denen eine (Nr. 3, aktuelles Deurerer-Firmengelände) jedoch nur als optionale Potenzialfläche zu betrachten ist. Schließlich ist kaum absehbar, ob die Verlagerung des Unternehmens in das Industriegebiet Gölshausen (Distrikt Rüdtswald) mit einem vollständigen Umzug aller Betriebsstätten im Stadtgebiet einherginge. Da hierzu keine verbindlichen Aussagen getroffen werden können, fließt diese Fläche nicht unmittelbar in die Bilanz mit ein, sollte aber in der strategischen Stadtplanung unbedingt berücksichtigt und weiter beobachtet werden.

Abb. 72 Flächenpotenziale Gewerbestandort Rinklingen

Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
3	56.900	privat (bebaut)	GE GRZ: 0,7 GFZ: 1,0	„klassisches“ GE	optional
4	24.000	privat (bebaut)	GE GRZ: 0,7 GFZ: 1,0	„urbanes“ GE	50 %
„klassisches“ Gewerbegebiet					
verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort					
„urbaner“ Standort					12.000
optionale Potenzialfläche					56.900
<b>SUMME (ohne optionale Flächen)</b>					<b>12.000</b>

\* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen  
Quelle: cima GmbH, 2015

Des Weiteren ist das ehemalige Steinzeugwerk der Firma Harsch von Interesse (Nr. 4), das 1996<sup>71</sup> geschlossen wurde (der Ofen wurde erst 1997 abgeschaltet).<sup>72</sup>

<sup>71</sup> Ursache war ein empfindlicher Absatzrückgang (Vgl. Firma Harsch GmbH (Hrsg.) (1999): Harsch 1919- 1999. Ein Familienunternehmen in den ersten 80 Jahren).

<sup>72</sup> Nach 1997 wurde das Lager vorerst mit 4 Mitarbeitern weitergeführt. Die Verlagerung der Zentrale an die Rinklinger Straße fand bereits im Jahr 1983 statt und war von der späteren Schließung des Steinzeugwerkes am Mutterhaus der Steinzeugbetriebe unabhängig. Ebenfalls in der Rinklinger Straße sitzen die

Aktuellen Planungen zur Nachnutzung des Standortes zufolge soll eine Kombination von Gewerbe- und Wohnnutzung realisiert werden, nachdem eine Nutzung als Lebensmittelmarkt nicht genehmigungsfähig war. Da noch keine weiteren Informationen hierüber zur Verfügung stehen, angesichts der angestrebten Wohnnutzung jedoch auch Nutzungskonflikte denkbar sind, werden die Potenzialflächen auf maximal 50% beziffert, also auf rd. 12.000 qm.

### Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker

Der im Stadtteil Diedelsheim gelegene Gewerbestandort besteht aus zwei Gewerbegebieten im Norden und Süden sowie dazwischen liegenden Mischgebieten.

Die größte Potenzialfläche innerhalb dieses Standortes (Nr. 5) befindet sich innerhalb des Mischgebietes, das unmittelbar an die dortige Wohnbebauung angrenzt, was die gewerbliche Entwicklung generell auf sog. „stilles Gewerbe“ einschränken würde, also Tätigkeiten, die bezogen auf Produktionsprozesse sowie entstehende Verkehre kaum emittierend sind. Auch der durch Bäume bepflanzte Abstandsstreifen untermauert die Absicht der funktional deutlichen Trennung zum nördlichen Gewerbegebiet. Da eine Kategorisierung aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation kaum möglich ist, wird die Nutzungswahrscheinlichkeit jedoch auf 0% eingeschätzt.

Die weiteren Standorte Nr. 6 und Nr. 7 wiederum können aufgrund ihrer Lage, der Umfeldnutzung und Ausstattung eindeutig als „klassisches“ Gewerbegebiet bezeichnet werden, wobei es sich hierbei teilweise um bestehende Erweiterungsflächen der anliegenden Unternehmen handelt. Die Reaktivierungswahrscheinlichkeit wird mit jeweils 60% angenommen.

Abb. 73 Flächenpotenziale Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker

Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
5	3.183	privat	MI GRZ: 0,6 GFZ: 0,8		0 %
6	500	privat	GE	„klassisches“ GE	60 %
7	1.850	privat	GE	„klassisches“ GE	60%
„klassisches“ Gewerbegebiet					1.410
verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort					-
„urbaner“ Standort					-
optionale Potenzialfläche					-
<b>SUMME (ohne optionale Flächen)</b>					<b>1.410</b>

\* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen  
Quelle: cima GmbH, 2015

### Industriegebiet Gölshausen

Der mit weitem Abstand größte Gewerbestandort in Bretten ist das Industriegebiet Gölshausen. In Folge des durch die Neff-Expansion angestoßenen „Industriekarussells“ und der nachfolgenden Ansiedlungen von außerhalb sind nahezu alle Flächen bereits verkauft oder reserviert, wenngleich diverse in privatem Eigentum befindliche Parzellen und auch einige kommunale Flächen bislang unbebaut sind.

zur Gesellschaft gehörende Kraichgau Beton GmbH sowie weitere Gesellschaften der Fa. Harsch (z.B. Immobilien, Holzbau).

Wie auch beim Gewerbestandort Rinklingen, befinden sich des Weiteren mehrere (bebaute) Flächen im Eigentum der Firma Deurerer. Angesichts des aktuellen Neubaus des Produktions-, Kommissionierungs- und Lagerstandortes im VI. Bauabschnitt von Gölshausen, (Distr. Rüdtdwald) wäre auch hier ein mittelfristiger Freizug möglich, was aber noch zu ungewiss ist, um diese Flächen auch gleichzeitig in die Bilanz einstellen zu können. Insofern werden auch diese Grundstücke als „Optionale Potenzialflächen“ bewertet.

Abb. 74 Flächenpotenziale Industriegebiet Gölshausen

Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
8	1.447	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
9	4.878	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
10	7.681	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
11	992	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
12	3.051	privat	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	60%
13	3.006	öffentlich	GI GRZ: 0,8	(verkehrsintensives GE)	20%
14	2.236	öffentlich	GI GRZ: 0,8	(verkehrsintensives GE)	20%
15	6.450	privat/ öffentlich	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	20%

16	46.151	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	verkehrsintensives GE	20%
17	1.562	privat	MI GRZ: 0,4 GFZ: 0,7	„klassisches“ GE	20%
18	7.020	privat	GI GRZ: 0,8	(verkehrsintensives GE)	0%
„klassisches“ Gewerbegebiet					3.433
verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort					10.2794
„urbaner“ Standort					-
optionale Potenzialfläche					14.998
<b>SUMME (ohne optionale Flächen)</b>					<b>13.712</b>

\* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der CIMA zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen  
Quelle: Angaben der Stadt Bretten; CIMA GmbH, 2015

Lediglich 2 Potenzialflächen befinden sich ausschließlich im kommunalen Eigentum, sind aber nur jeweils zu jeweils 20% angesetzt, da einem Unternehmen ein notarielles Kaufangebot hierfür unterbreitet wurde.

Für einen Standort (Nr. 12) hat der Privateigentümer ein vertragliches Verkaufsrecht. Trotz verschiedener Anfragen in der Vergangenheit kam es bislang jedoch noch nicht zu einem Verkauf.

Einzelne Flächen weisen eine generelle Eignung (auch) als Standort für verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik auf; dies sind die Standorte Nr. 13 und 14 (nur in Kombination) sowie 16. Letztere ist ein sehr großer Hallen-Leerstand der ehem. Firma Kingspan/ Unidek (Baujahr 1999) im Süden des Industriegebietes, der sich bereits

seit längerer Zeit in privater Vermarktung befindet<sup>73</sup> und mit einer Hallenfläche von über 2 ha eindeutig für verkehrsintensive Betriebe ausgelegt ist. Eine Teilung ist nicht angestrebt, sodass die Vermarktungswahrscheinlichkeit als sehr gering angesehen wird.

Eine weitere erfasste Fläche, die ebenfalls für verkehrsintensives Gewerbe geeignet ist, befindet sich im Privateigentum, ohne dass Verkaufsabsichten bestünden.

### Industriegebiet Langenmorgen

Die letzte freie Fläche im Industriegebiet Langenmorgen wird im laufenden Jahr 2015 bebaut; ein benachbartes Unternehmen hatte sein Optionsrecht ausgeübt.

Somit gilt die V. Erweiterung IG Gölshausen 13 Jahre nach Erschließung als vollständig verkauft. Einzeln vorhandene Erweiterungsflächen im Privateigentum stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

### Gewerbegebiet Bauerbach-Nord/ Leiter

Im nördlich von Gölshausen gelegenen Stadtteil Bauerbach, nahe der Kreisstraße 3506 und unmittelbar an einer landwirtschaftlichen Gerätehalle, befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Leiter“ eine Potenzialfläche, für die zwar seit 2006 ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Andererseits wurde bislang keine Entwicklung vorgenommen und die Grundstücke befinden sich in privater Hand. Eine Umlegung wurde bislang nicht durchgeführt.

Vom Umgriff werden rd. 11.300 qm grundsätzlich als gewerblich nutzbar eingestuft. Eine gewerbliche Entwicklung an diesem Stand-

ort kann jedoch als schwierig bewertet werden. Einerseits handelt es sich bei der Straße Leiter um eine nur einseitig anbaubare Erschließungsstraße.

Abb. 75 Verortung der Potenzialfläche „Leiter“, Bauerbach-Nord

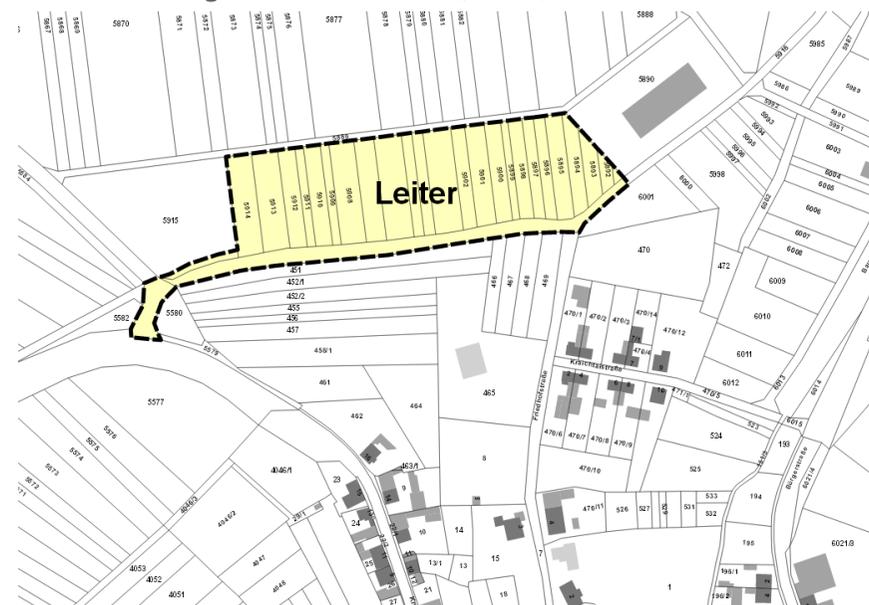


Abb. 76 Potenzialflächen Bauerbach-Nord/ Leiter

Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
26	11.300	privat	GE	(„klassisches“ GE)	10%
„klassisches“ Gewerbegebiet					1.130
verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort					-
„urbaner“ Standort					-
<b>SUMME (ohne Suchraum)</b>					<b>1.300</b>

\* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen  
 Quelle: cima GmbH, 2015

### 5.1.2 Zwischenbilanz der Potenzialflächen im Bestand

Nachdem die einzelnen **Potenzialflächen im Bestand** dargestellt wurden, können diese nun in einer ersten Bilanz zusammengefasst werden.

Von den insgesamt erfassten 216.579 qm Nettoflächen (incl. Optionsflächen) würde nach Bewertung der Marktgängigkeit bzw. Anrechnung der Reaktivierungsquoten ein Gesamtpotenzial im Bestand von lediglich 58.624 qm<sup>74</sup> bzw. 5,9 ha übrig bleiben, das sich, wie in nachstehender Übersicht, auf die drei für Bretten relevanten Standorttypen aufteilt.

<sup>74</sup> Die lediglich optional zur Verfügung stehenden Flächen sind hiervon ausgenommen. Diese umfassen insgesamt 71.898 qm, wobei im Falle einer Vermarktung auch dort entsprechende Reaktivierungsquoten anzusetzen wären.

Abb. 77 Gesamtüberblick über die Potenzialflächen im Bestand bei Einschätzung der Marktgängigkeit (in qm, netto)

	"Klassische" Gewerbegebiete	Verkehrsintensiv. Gewerbe	"urbane" Standorte	SUMME
Gewerbebestandort West/ Brücke			30.372	30.372
Gewerbebestandort Rinklingen	(56.900)		12.000	(+ 56.900)
Gewerbebestandort Diedelsheim/ Malschäcker	1.410			1.410
Industriegebiet Gölshausen	3.433 (+ 14.998)	10.279		(+ 14.998)
Gewerbegebiet Bauerbach Nord/ Leiter	1.130			1.130
<b>SUMME in qm (ohne optionale Flächen)</b>	<b>5.973</b>	<b>10.279</b>	<b>42.372</b>	<b>58.624</b>
Optionale Potenzialflächen	71.898	-	-	71.898

\* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen  
 Rundungsdifferenzen möglich  
 Quelle: cima GmbH, 2015

Dabei ist anzumerken, dass die Stadt Bretten aus eigentumsrechtlichen Gründen lediglich über rd. 42.064 qm Nettofläche (davon entfallen allein 30.732 qm auf das strategisch wichtige Fibron-Mellert-Areal) verfügen kann, von denen jedoch wiederum lediglich 32.710 qm als marktgängig eingeschätzt werden.

Der Großteil der erfassten Potenziale befindet sich in privatem Besitz oder ist bereits durch Optionsrechte gebunden.

Bei der Bilanzierung wird vorausgesetzt, dass sich die betrachteten Potenzialflächen entsprechend der Annahmen entwickeln lassen bzw. – vor allem bezogen auf das Entwicklungsgebiet des ehem. Fibron-Mellert-Areals – entwickelt werden. So wird in der Bilanz z.B. die Gesamtfläche dieses Areals (rd. 3 ha) als „urbaner“ Standort angerechnet, wenngleich ein solcher Umfang zumindest mittelfristig voraussichtlich nicht erforderlich sein wird (langfristig könnte sich hingegen durchaus eine Sicherung des gesamten Areals für die Entwicklung solcher Standorttypen anbieten).

Ergebnis des Kap. 4.3 ist ein **Flächenbedarf zwischen 25,5 ha (netto) und 19,6 ha (netto)** bis zum Jahr 2030 bzw. 1,5 ha/Jahr (netto) bis 1,15 ha/Jahr (netto).

Wird der Bedarf relativ zu den Ergebnissen der trendbasierten Flächenbedarfsprognose auf die drei relevanten Standorttypen verteilt, so resultiert bei einem aktuellen Flächenangebot von rd. 5,9 ha im **ersten Szenario** folgendes Bild: In diesem Maximalszenario würde voraussichtlich ein **Flächendefizit von insgesamt 19,6 ha (netto)** verbleiben, das nicht über Bestandsentwicklungen zu decken sein wird.

Auch unter der Annahme einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der es gelingt, die optionalen Potenzialflächen (falls diese zur Verfügung stehen sollten) über zusammen rd. 7,2 ha zu aktivieren, wäre im ersten Szenario ein Defizit von ca. 12,4 ha zu erwarten. Vor allem aber wäre dabei zu berücksichtigen, dass diese optionalen Potenzialflächen bereits bebaut sind, was eine Vermarktung stets erschwert (z.B. entsprechen die Flächengrößen nicht den Anforderungen eines neuen Betriebs, die Raumaufteilungen erschweren spezialisierte Produktionsabläufe, die Preisvorstellungen des Eigentümers liegen oberhalb örtlicher Verkaufs- oder Mietpreise etc.). Auch in dem Fall, dass diese Flächen dem freien Gewerbeflächen-

markt zur Verfügung stehen werden, müssten demnach ebenfalls Einschätzungen zur Marktgängigkeit in Form von Reaktivierungsquoten angesetzt werden.

Abb. 78 Flächenbilanz Szenario 1

	"Klassische" Gewerbegebiete	Verkehrsin-tens. Gewerbe/ Logistikstandorte	"urbane" Standorte	SUMME
Flächenbedarf bis 2030 in ha (netto)	15,7	8,0	1,8	25,5
Flächenangebot aktuell (netto)	0,6	1,0	4,2	5,9
<b>Bilanz</b> (- = Flächendefizit; + = Flächenüberschuss)	<b>- 15,1</b>	<b>- 7,0</b>	<b>+ 2,4</b>	<b>- 19,6</b>

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima GmbH, 2015

Der rechnerische Überschuss an „urbanen“ Standorten geht allein darauf zurück, dass das gesamte Fibron-Mellert-Areal als „urban“ typisiert wurde. Kurzfristig sollte aus diesem Grund der ermittelte Bedarf vollständig durch die Entwicklung entsprechender Angebote für unternehmensnahe Dienstleister und kleinteilige gewerblich-industrielle Nutzungen (urbanes Gewerbe) gedeckt werden, d.h. in der Größenordnung von ca. 1,8 ha. Die restlichen Flächen sollten für innenstadttypische Dienstleistungen reserviert bleiben, deren Flächenbedarf im Rahmen dieser Prognose nicht ermittelt wurde.

Auch im **zweiten Szenario** würde bei dem ermittelten Flächenbedarf von ca. 19,6 ha (netto) und dem aktuellen Flächenangebot über rd. 5,9 ha (netto) weiterhin ein **Flächendefizit über rd. 13,7 ha (netto)** bis zum Jahr 2030 bestehen bleiben, das über die Entwicklung geeigneter FNP-Potenzialflächen (Gewerbliche Entwicklungsflächen) und/oder weiterer Potenzialflächen (Suchräume) zu decken wäre.

Abb. 79 Flächenbilanz Szenario 2

	"Klassische" Gewerbegebiete	Verkehrsin-tens. Gewerbe/ Logistikstandorte	"urbane" Standorte	SUMME
Flächenbedarf bis 2030 in ha (netto)	12,1	6,1	1,4	19,6
Flächenangebot aktuell (netto)	0,6	1,0	4,2	5,9
<b>Bilanz</b> (- = Flächendefizit; + = Flächenüberschuss)	<b>- 11,5</b>	<b>- 5,1</b>	<b>+ 2,8</b>	<b>- 13,7</b>

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima GmbH, 2015

Im ersten wie im zweiten Szenario ist dabei zu berücksichtigen, dass die Grenzen zwischen „klassischem“ Gewerbe und verkehrsin-tensivem Gewerbe nicht eindeutig sind. Die Bestandsanalyse zeigt, dass die meisten der erfassten Potenzialflächen generell für beide Standorttypen geeignet sind (der große Hallen-Leerstand jedoch nur eingeschränkt). Ebenso sind die prognostizierten Flächenbedarfe zwischen diesen beiden Kategorien eher fließend

Zwar wurde über die Reaktivierungsquoten die Marktgängigkeit der einzelnen Potenzialflächen im Bestand bereits berücksichtigt, um die reale Verfügbarkeit einzuschätzen. Dennoch sollte berücksichtigt werden, dass in der Vergangenheit verhältnismäßig wenige Flächen in Lagen nachgefragt wurden, die nicht über besonders günstige Verkehrsanbindungen, einen räumlichen Zusammenhang mit der Kernstadt oder eine entsprechende Standortgröße verfügen. Somit kann daraus geschlussfolgert werden, dass ein nennenswerter Anteil der heute erfassten Potenzialflächen nur sehr bedingt dem durchschnittlichen Bedarf entsprechen wird.

Auf der anderen Seite sind einige Flächen erfasst worden, die von Unternehmen als Erweiterungsfläche reserviert werden. Auch diese Flächen stellen grundsätzlich ein wichtiges Flächenpotenzial dar, wengleich die Marktgängigkeit mit 0% eingeschätzt wurde. Denn im Falle einer geplanten Erweiterung eines Betriebs werden zuerst vorhandene Potenzialflächen in Anspruch genommen, bevor das Unternehmen neue Flächen erwirbt. Folglich würde in solchen Fällen ein Betriebswachstum keinen zusätzlichen Flächenbedarf nach sich ziehen. Da eine Quantifizierung der zukünftigen Wachstumseffekte lediglich derjenigen Unternehmen, die über freie Erweiterungsflächen verfügen, nicht möglich ist, fließen diese Reserveflächen nicht in die Bilanz mit ein. Dennoch sollten diese berücksichtigt werden.

Da die Potenzialflächen im Bestand bis zum Jahr 2030 demnach nicht ausreichen werden, um den ermittelten Bedarf zu decken, richtet sich der Blick im zweiten Schritt auf die im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen und Suchräume.

## 5.2 Gewerbliche Entwicklungsflächen

Im Stadtgebiet sind an mehreren Stellen FNP-Potenzialflächen, d.h. bislang unerschlossene gewerbliche Entwicklungsflächen vorhanden, wobei deren Eignung als sehr unterschiedlich einzuschätzen ist.

### 5.2.1 FNP-Potenzialflächen

Analog zu den Potenzialflächen im Bestand, werden nachfolgend die FNP-Potenzialflächen betrachtet und auf ihre grundsätzliche Eignung zur Deckung der ermittelten Flächendefizite bewertet.

Da es sich dabei, anders als bei den Potenzialflächen im Bestand, um Bruttoflächen handelt, d.h. noch die Anteile für Erschließung etc. abzuziehen sind, wird von einem nutzbaren Anteil über 75% ausgegangen.

#### Gewerbestandort Büchig

Im Gewerbestandort Büchig ist – über die im B-Plan Fingeräcker festgesetzte Erweiterungsfläche für die örtliche Schreinerei hinausgehend – im aktuellen Flächennutzungsplan eine Gewerbliche Potenzialfläche dargestellt.

Die unmittelbare Lage zur Schreinerei (Mischgebiet) stellt u.a. aus Immissionschutzgründen eine Limitierung möglicher Nutzungen dar. Insbesondere die geringe Flächengröße von rd. 3.300 qm (brutto) ermöglicht dabei lediglich eine kleinteilige gewerbliche Nutzung, was die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Vermarktung reduziert.

Ebenso weist diese FNP-Potenzialfläche eine nur umständliche Erschließung über den Feldweg auf und ist von der Hügellandstraße aus nur schwer einsehbar.

Unter Zugrundelegung auch der qualitativen Anforderungen an einen modernen Gewerbebestandort, kann diese Fläche vermutlich nicht zur Deckung des ermittelten Flächendefizits beitragen.

Abb. 80 FNP-Potenzialfläche Büchig

Lfd. Nr.	Größe in qm (brutto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
2.1	3.300	-	GE	„klassisches“ GE	75%
„klassisches“ Gewerbegebiet					2.475
verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort					-
„urbaner“ Standort					-
<b>SUMME (ohne Suchraum)</b>					<b>2.475</b>

\* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima vorgenommen

Quelle: cima GmbH, 2014

#### Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim

Das nahe der Nachbargemeinde Gondelsheim gelegene Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg im Brettener Stadtteil Neibsheim kann insofern als ein Sonderfall betrachtet werden, dass bereits ein beschlossener Bebauungsplan vorliegt.

Insbesondere diente die III. Änderung und Erweiterung des B-Plans „Äußerer Kirchberg“ der Bereitstellung von Erweiterungsflächen für bereits angesiedelte Unternehmen, die jedoch bislang kaum in Anspruch genommen wurden (ein einziger Verkauf fand im Jahr 2006 statt).

Da eine weitere Erschließung jedoch (noch) nicht erfolgte, soll der Standort vorerst als Gewerbliche Entwicklungsfläche klassifiziert werden.

An dem Standort stehen südlich und nördlich der geplanten Erschließungsstraße insgesamt noch 23.100 qm zur Verfügung. Da die

Erschließung über einen Stich vorgesehen ist, und das Gebiet nicht direkt an die Kreisstraße 3506 angebunden werden soll, werden zwar in erster Linie örtliche Handwerker die Zielgruppe sein.

Die Standortqualität wird aus Sicht solcher Unternehmen jedoch vergleichsweise gering sein, die eine leichte Erreichbarkeit und/oder aufgrund eines notwendigen Kundenverkehrs eine gute Einsehbarkeit hoch bewerten.

Abb. 81 FNP-Potenzialflächen Äußerer Kirchberg/ Neibsheim

Lfd. Nr.	Größe in qm (brutto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
2.2	23.100	privat	GE GRZ: 0,8 GFZ: 2,0	(„klassisches“ GE)	60%
				„klassisches“ Gewerbegebiet	13.860
				verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort	-
				„urbaner“ Standort	-
				<b>SUMME</b>	<b>13.860</b>

\* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima vorgenommen  
 Quelle: cima GmbH, 2014

Unter anderem ist dieser Standort für Erweiterungsflächen der gegenüberliegenden Frankmühle vorgesehen, die sich in den vergangenen Jahren als Großlieferant der Teigwarenindustrie etablieren konnte.

Als Potenzial sollten, da eine baldige Nutzung wahrscheinlich wird, mindestens 60% dieser Flächen angesetzt werden.

### Dürrenbüchig

Im südlichen Stadtteil Dürrenbüchig befindet sich eine weitere Gewerbliche Entwicklungsfläche über rd. 12.000 qm (brutto), die bislang nicht erschlossen ist und sich noch im Privateigentum befindet.

Die unmittelbare Lage an der B 293 kann generell als günstig bewertet werden, ebenso wie die angrenzende Stadtbahn-Haltestelle Dürrenbüchig. Andererseits kann der Standort in diesem Zuschnitt (u.a. ist die Anbauverbotszone an der Bundesstraße zu beachten) kaum genügend Baufläche für mehr als zwei Unternehmen bieten, wodurch die Erschließung verhältnismäßig aufwendig wird.

Zudem verläuft eine Starkstromleitung quer über dem Areal, was die Bauhöhe und Vermarktbarkeit weiter einschränkt.

Abb. 82 FNP-Potenzialfläche Dürrenbüchig



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bretten, 2005

Eine kurzfristige Bedarfsdeckung wird aus diesem Grund und wegen dem Erfordernis der Neuschaffung eines Standortes als nicht sehr wahrscheinlich angesehen, wenngleich dieser Standort aufgrund der verkehrlichen Anbindung weiterhin planerisch gesichert werden sollte.

### Gewerbegebiet Ruit

Das Gewerbegebiet Ruit stellt einen Sonderfall dar. Der im geltenden FNP noch als Gewerbliche Baufläche dargestellte Standort wurde bereits vor Jahren mit einer Wohnunterkunft bebaut. Bis Anfang 2014 wurde die an der Bauschlotter Straße liegende Immobilie auch für Wohnzwecke (Leiharbeiter der Fa. deurer) genutzt.

Zukünftig steht dieser Standort für eine gewerbliche Entwicklung nicht mehr zur Verfügung. Auch ist zu berücksichtigen, dass sich in dieser Lage und Größe kaum ein marktfähiger Gewerbestandort herausbilden kann. Zugleich liegt ein wertvoller Baumbestand vor, der einer möglichen Erweiterung grundsätzlich entgegensteht.

Abb. 83 Immobilie an der Bauschlotter Straße, FNP-Ruit



Quellen: CIMA. 2014; Flächennutzungsplan der Stadt Bretten, 2005

### 5.2.2 Zwischenbilanz

Nur wenige der dargestellten Gewerblichen Entwicklungsflächen weisen eine solch hohe Eignung zur gewerblichen Nutzung auf, wie es bei den Potenzialflächen im Bestand der Fall ist.

In erster Linie ist die Erweiterung im Gewerbegebiet Äußerer Kichberg im Stadtteil Neibsheim (13.860 qm, netto) zu nennen, wenngleich die dort vorgesehene Erschließung (Stichstraße mit Wendekreis) bei der Vermarktung nachteilig wirken kann.

Zählt man auch den Standort Büchig mit 2.475 qm (netto) hinzu, würden diese Gewerblichen Entwicklungsflächen mit zusammen 16.335 qm (netto) das zu erwartende Flächendefizit (13,7 ha bis 19,6 ha, netto) auch rein rechnerisch nicht decken können. Unabhängig vom Standorttyp **verbliebe ein Defizit von weiterhin ca. 12 ha (netto) bis 18 ha (netto).**<sup>75</sup>

Insofern wird über die Reaktivierung von Potenzialflächen im Bestand und Bemühungen zur Entwicklung der wenigen geeigneten Gewerblichen Entwicklungsflächen (bei den Stadteillagen wäre auch an die Realisierung über Vorhaben- und Erschließungspläne zu denken) hinaus mittelfristig eine hochwertige Entwicklung weiterer Flächen erforderlich, wenngleich in geringerer Dimension als in bisherigen Erweiterungen.

Vor diesem Hintergrund ist in erster Linie die aktuell im Aufstellungsverfahren befindliche VII. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen von Relevanz. Ebenso sind diejenigen Gebiete einer erneuten Einschätzung zu unterziehen, die bereits im Zuge der Fortschreibung des FNP und des Regionalplans Gegenstand der planerischen Abwägung waren. Hinzu kommen weitere Standortalternativen, die allesamt Gegenstand des nachfolgenden Kapitels 5.3 sind.

<sup>75</sup> Hierbei wird das mögliche Potenzial aus den perspektivischen Potenzialflächen (maximal 7,2 ha) außen vor gelassen.

## 5.3 Suchräume

Im Mittelpunkt dieser Untersuchung steht die Frage, wie hoch der zukünftige Flächenbedarf im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim ausfallen wird und ob sich im Falle eines bilanzierten Flächendefizits eine VII. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen anbietet und darüber hinaus auch weitere Flächen erforderlich sein werden, um den zukünftigen Bedarf an gewerblich strukturierten Flächen zu decken.

Bereits mit der am 20.03.2006 genehmigten 2. Änderung des Regionalplans „Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen, Bretten-Gölshausen“ wurde im Distrikt Rüdtdwald eine rd. 21 ha große Fläche zur Verfügung gestellt. Da diese Flächen durch das Unternehmen Deurer (geplante Verlagerung und Zusammenlegung) gebunden ist, im gleichen Zuge aber keine kurzfristige gewerbliche Folgenutzung der bisherigen Betriebsflächen im Rinklinger Tal sowie im Industriegebiet Gölshausen angenommen werden kann, beantragte die Stadt Bretten 2013 eine weitere Änderung des Regionalplans in Form einer Erweiterung des Gewanns Herrgottsäcker (geplanter VII. BA Industriegebiet Gölshausen).<sup>76</sup> Anlass ist die Erweiterung um 7 ha in südwestliche Richtung.

Bereits 2011 führte die Stadt Bretten eine Analyse geeigneter Flächen für eine industrielle und gewerbliche Nutzung durch, da sich die Engpässe bereits kurze Zeit nach der 5. (Deurer erwarb die Flächen im Distrikt Rüdtdwald im Jahr 2008) und 6. Erweiterung (Langenmorgen) des Industriegebietes Gölshausen abzeichneten. Betrachtet wurden hierbei die Standorte Schwarzerdhof (Gemarkung

Bretten), Diedelsheimer Dreieck (Gemarkung Diedlesheim), Kautzengrund (Gemarkung Rinklingen) und das Gewann Herrgottsäcker (Gemarkung Gölshausen). Dabei war das Gewann Herrgottsäcker bereits im Rahmen der 2. Änderung des Regionalplans (2006) eine von drei Standortalternativen im direkten Umfeld des Industriegebietes Gölshausen, die einer Umweltprüfung unterzogen wurden, womit sich dieser Standort schon seit längerer Zeit in der Diskussion um eine Erweiterung befindet.

Bereits in dieser 2005 erfolgten Umweltprüfung zur 2. Regionalplan-Änderung stellte sich der Bereich Herrgottsäcker (Standortalternative 3) als umweltverträglichste der drei Varianten dar, womit für den 7. Bauabschnitt eine erneute Umweltprüfung zusätzlicher Standortalternativen im direkten Umfeld des Industriegebietes nicht erforderlich wäre. Auch wurde dieser Bereich bereits von der Ausweisung als Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft ausgenommen.

Dennoch ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der ab 2003 durchgeführten Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) „Gewerbeentwicklung in Bretten“ neben dem Rüdtdwald auch gänzlich neue Standortalternativen untersucht wurden, namentlich die Standorte Schwarzerdhof und Diedelsheimer Dreieck.<sup>77</sup> Dass diese – und weitere – Standorte auch nach 2006 noch einerseits Alternativen zur Erweiterung von Gölshausen und andererseits langfristig relevante Suchräume darstellen, zeigt ebenso die von der Stadt Bretten 2011 durchgeführte Analyse, die dem Antrag auf erneute Änderung des Regionalplans vorausging.

Im Ergebnis mag dem Standort Herrgottsäcker Vorrang vor den anderen Alternativen eingeräumt worden sein, was 2013 zum Antrag auf entsprechende Änderung des Regionalplans führte. Da der

<sup>76</sup> Vgl. Regionalverband Mittlerer Oberrhein (12.06.2013): Beschlussvorlage 8. Änderung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003: Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen im Bereich „Hergottsäcker“, Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen. Scoping zur Festlegung des Untersuchungsrahmens der Strategischen Umweltprüfung

<sup>77</sup> Regionalverband Mittlerer Oberrhein (29.06.2005): Umweltbericht zur 2. Änderung des Regionalplans: Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen

zukünftige Flächenbedarf jedoch auch durch diese rd. 7 ha (brutto). umfassende Erweiterung im Gewinn Herrgottsäcker langfristig nicht decken lassen wird, spielen diese Alternativstandorte jedoch nach wie vor eine gewichtige Rolle bei der Deckung des zukünftigen Flächenbedarfs. Aus diesem Grund werden als Suchräume nachfolgend folgende Standorte auf ihre grundsätzliche Eignung aus Unternehmenssicht bewertet:

- 7. Bauabschnitt Industriegebiet Gölshausen (Herrgottsäcker)
- Schwarzerdenhof (Gemarkung Bretten)
- Diedelsheimer Dreieck (Gemarkung Diedlesheim)
- Kautzengrund (Gemarkung Rinklingen)

sowie auch die bislang nicht näher betrachteten Standorte

- In der Riß und
- Schmalzhälde.

### 5.3.1 7. Bauabschnitt Industriegebiet Gölshausen

In Kapitel 4.1 konnte deutlich gemacht werden, dass in der Vergangenheit eine konstant hohe Nachfrage nach Flächen im Industriegebiet Gölshausen bestand. Dies trifft ebenso auf das hiermit in Zusammenhang stehende Industriegebiet Langenmorgen zu.

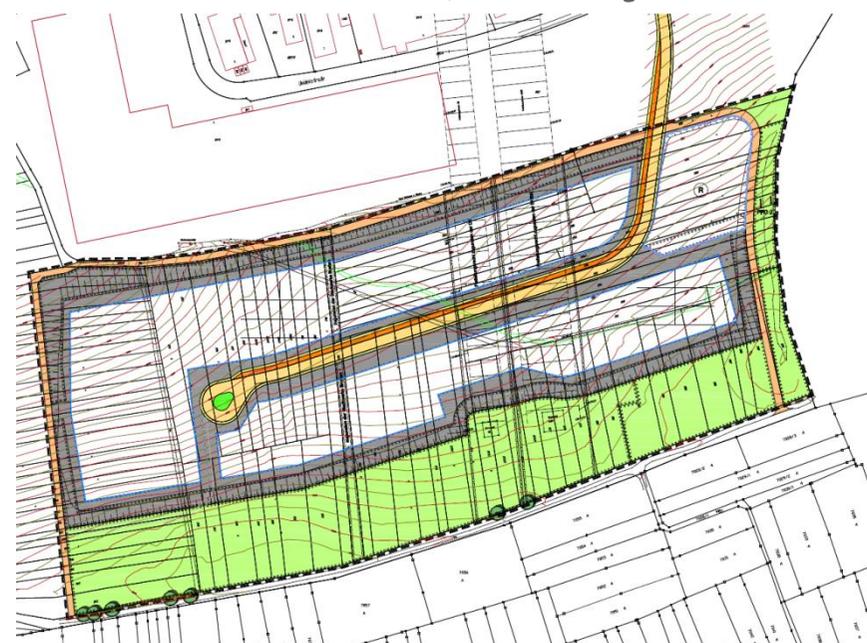
Die Nachfrage nach diesem Standort lässt sich u.a. durch die Bereitstellung von Flächen in günstigen Zuschnitten, eine für die Stadt Bretten optimale Verkehrsanbindung und die erfolgreiche Positionierung des größten Gewerbestandes der Stadt erklären.

Insofern liegt es auf den ersten Blick nahe, das trotz Anrechnung der FNP-Potenzialflächen verbleibende Flächendefizit von 12,0 ha (netto) bis 18,0 ha (netto) in erster Linie durch einen weiteren, siebten Bauabschnitt im Industriegebiet Gölshausen zu decken.

Der bereits im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan zur VII. Erweiterung des Industriegebietes liegt südlich der Unidekstraße

und rückwärtig des Leerstandes der ehem. Firma Kingspan/ Unidek im Bereich Herrgottsäcker. Grundsätzlich verfügbar wären rd. 5,94 ha (netto), die sich aufgrund der Lage ebenso als „klassisches“ Gewerbegebiet, wie auch als Standort für verkehrsintensive Betriebe entwickeln ließen.

Abb. 84 Vorentwurf B-Plan Gölshausen, VII. Erweiterung

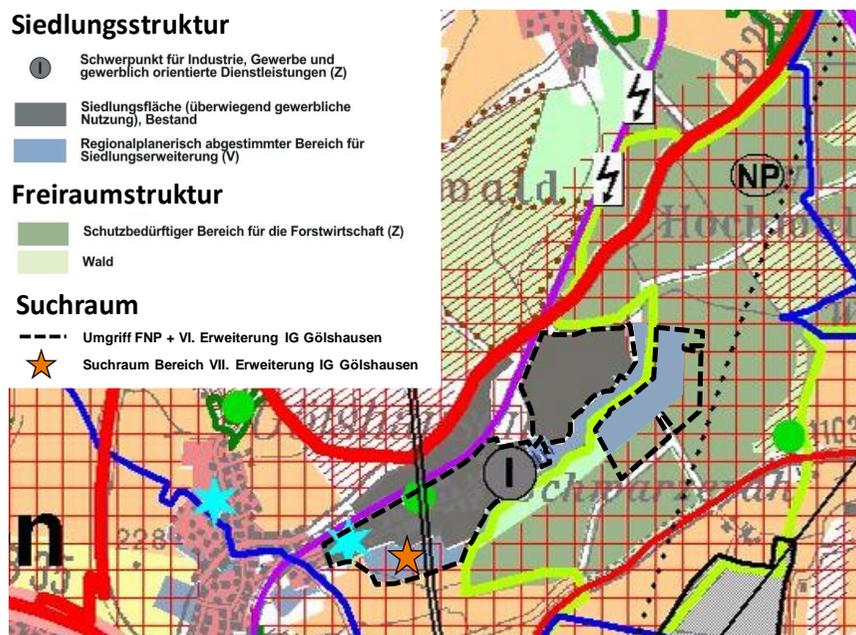


Quelle: Stadt Bretten, 2015

Positiv ist generell zu bewerten, dass kein neuer Siedlungsansatz erforderlich ist. So wurde mit der Südlichen Gewerbestraße bereits vor Jahren ein Ansatz zur Erschließung geschaffen. Die Herstellung der erforderlichen technischen Infrastrukturen (Energie, Wasser/ Abwasser, Telekommunikation u.a.) ist damit vergleichsweise einfach zu realisieren. Innerhalb von rd. 200 Metern ist zudem die Gewer-

bestraße, die zentrale Sammelstraße des Industriegebietes Gölshausen, erreichbar, über die der entstehende Verkehr gut abgewickelt werden kann. Die Kapazität der Südlichen Gewerbestraße ist aller Voraussicht nach ausreichend.

Abb. 85 Räumliche Einordnung VII. BA Gölshausen in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung "Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen", Gemarkung Bretten

Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Insofern wäre auch eine Harmonisierung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gegeben, denn gem. Ziffer 2.5.1, Abs. 2 des Regionalplans sollen zusätzliche Bauflächen in den Schwerpunkten für Industrie und von Dienstleistungseinrichtungen nur im

Anschluss an bestehende Siedlungsflächen ausgewiesen werden, wo unter Berücksichtigung infrastruktureller Gegebenheiten und unter Beachtung ökologischer Belange<sup>78</sup> günstige Ansiedlungsbedingungen vorhanden sind.

Dennoch ist dieser Standort aus Nachfragegesichtspunkten auch mit einigen Nachteilen verbunden, weshalb eine hiesige Erweiterung auch im Zuge der Abwägung zur VI. Erweiterung gegenüber einem Ausbau am Rüdtwald zurückgestellt wurde<sup>79</sup>. So ließe sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wenn sich die Erweiterung längs an das bestehende Industriegebiet anschmiegen soll, aufgrund der Distanz zur L 1103 lediglich eine Erschließung als Stich realisieren, was Durchgangsverkehre vermeidet, die mitunter auch wünschenswert sein können.<sup>80</sup> Des Weiteren entfaltet die rückwärtige Lage zum massiven Baukörper der (aktuell leer stehenden) Gewerbehalle eine zusätzliche Trennwirkung zum Industriegebiet. Weiterhin ist der Verlauf zweier Freileitungen (Bahnstromleitung und EnBw-Leitung) quer über das Areal relevant. Dies führt dazu, dass in dem betreffenden Teilabschnitt eine Vermarktung an empfindliche Nutzungen nur eingeschränkt möglich sein wird.<sup>81</sup>

<sup>78</sup> Auch ist der betreffende Bereich von einer Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft ausgenommen

<sup>79</sup> Neben einer besseren Ausnutzbarkeit des Geländes bestimmten insbesondere auch die günstigeren topografischen Bedingungen und Untergrundverhältnisse im Bereich des Rüdtwaldes die Entscheidung zur dortigen Erweiterung.

<sup>80</sup> Grundsätzlich gibt es bereits Vermarktungserfahrungen mit solchen Lösungen, da auch nordöstlich ein Abschnitt der Gewerbestraße als Stich angelegt ist. Die dortigen Nutzungen sind jedoch überwiegend nicht auf einen unmittelbaren Kundenkontakt ausgerichtet. Unter Umständen ist ein solcher Standort zu manchen Tageszeiten nur wenig belebt.

<sup>81</sup> Die elektrischen und magnetischen Felder, die eine Hochspannungs-Freileitung umgeben, sind ganz unterschiedlich zu bewerten. Insbesondere sind Beeinträchtigungen des Funkempfangs möglich, v.a. beim Empfang von Signalen mit Frequenzen unter 10 MHz. In den Wintermonaten können zudem die Masten und

Aus stadt- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist zu bedenken, dass sich die Rückseite anzusiedelnder Betriebe zur freien Landschaft hin orientiert; eine möglicherweise dadurch bedingte negative Wirkung auf das Raumbild sollte durch entsprechende Bepflanzungen jedoch zu vermeiden sein, da keine Verschlechterung gegenüber der aktuellen Situation (massive Halle) zu erwarten ist.

Trotz überwiegender Vorteile einer Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche des Industriegebietes Gölshausen, sollen nachfolgend weitere Alternativen betrachtet werden.

### 5.3.2 Schwarzerdhof

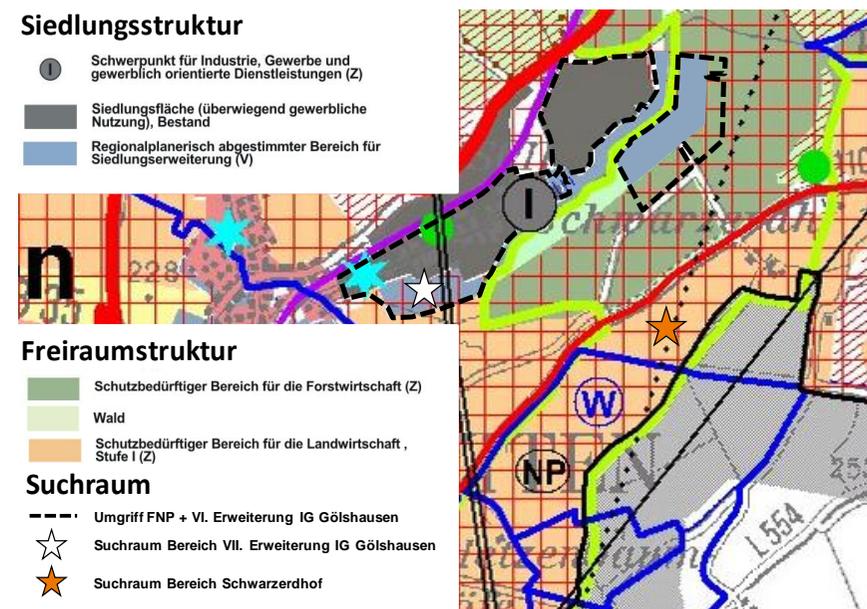
Der Standort Schwarzerdhof liegt südlich der Landstraße L 1103, südwestlich des Suchraumes VII. BA Gölshausen. Ein dortiger Gewerbestandort ermöglicht somit prinzipiell eine unmittelbare Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, wenngleich sich eine Anbindung an die B 293 – im Unterschied zu einem VII. Bauabschnitt Gölshausen – nur umständlich realisieren ließe. Positiv hingegen ist anzumerken, dass ein hiesiger Neustandort eine günstige innere Erschließung ermöglichen würde, da keine städtebauliche Anpassung an bestehende Siedlungsbereiche erforderlich wäre.

Hinsichtlich der regionalplanerischen Vorgaben ist ferner anzumerken, dass an dieser Stelle keine Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Vielmehr befindet sich der Suchraum inmitten eines schutzwürdigen Bereichs für die Landwirtschaft.

Im Rahmen der 2006 durchgeführten Umweltverträglichkeitsstudie,<sup>82</sup> wurden die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt an diesem

Standort als vergleichsweise gering bewertet, wenngleich sich der Verlust landwirtschaftlicher Vorrangflächen und die Lage innerhalb des Naturparks nachteilig auswirken würden.

Abb. 86 Räumliche Einordnung Schwarzerdhof in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung "Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen", Gemarkung Bretten  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Insbesondere ist auch der erforderliche Aufwand zur Schaffung einer entsprechenden, über die Verkehrsanbindung und innere Erschließung hinausgehenden, technischen Infrastruktur (v.a. Ver- und

die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens und aller in Frage kommenden Alternativen auf die Schutzgüter des UVPG zu ermitteln.

Leiteseile Eis ansetzen, das herunterfallen und u.U. Gebäudeschäden verursachen kann. Andererseits sind auch gesundheitliche Auswirkungen und biologische Effekte nicht gänzlich auszuschließen.

<sup>82</sup> Eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) bei bestimmten Vorhaben durchzuführen. Sie dient dazu,

Entsorgung, Telekommunikation) anzumerken, der außerhalb des bestehenden Siedlungsraumes weitaus höher bzw. auch kapazitätsseitig schwer einzuschätzen ist. Dies gilt insbesondere deshalb, weil – anders als es im Zuge der Prüfung zur VI. Erweiterung der Fall war – ein dortiger Standort weitaus kleiner ausfallen sollte bzw. im Falle einer größerflächigen Ausweisung vorzugsweise in Abschnitten zu entwickeln wäre.

Da auch die Auswertung der Verkaufsstatistiken nahelegt, dass kleinere (Neu-)Standorte v.a. dann nur gering nachgefragt werden, wenn diese außerhalb der Kernstadt liegen (vgl. Kap. 4.1), ist anzunehmen, dass ein solcher Gewerbestandort auch bei Herstellung aller technischen Voraussetzungen nur eingeschränkt den Bedarf decken kann.

### 5.3.3 Diedelsheimer Dreieck

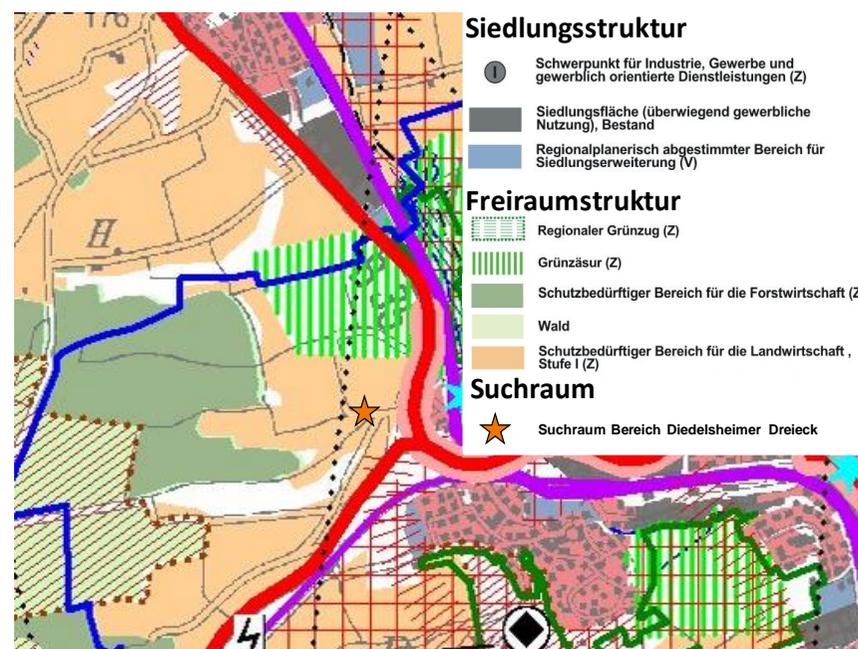
Ebenfalls in die Variantenprüfung im Zuge der VI. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen eingestellt, wurde eine Neuentwicklung am Diedelsheimer Dreieck.

Gegenüber den Suchstandorten VII. BA Gölshausen und Schwarzerdhof ist in erster Linie die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr als deutlich günstiger zu bewerten. Schließlich ist die Entfernung von der Kreuzung B 35/ B 293 nach Karlsruhe (32 km), ebenso wie nach Pforzheim (21 km) oder bspw. auch nach Heidelberg (48 km) signifikant kürzer und zeitlich weniger intensiv als von den Alternativstandorten.

Die möglichen Beeinträchtigungen beziehen sich einerseits auf die landwirtschaftlichen Vorrangflächen, zumal diese südlich an den Bereich einer schutzwürdigen Grünzäsur anschließen. Insofern werden wichtige Freiraumfunktionen wahrgenommen, wenngleich im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) der Wert des Landschaftsbildes als gering eingestuft wird. Andererseits wird darauf hingewiesen, dass dieser Standort aufgrund der topographischen Gegeben-

heiten gut einsehbar ist und somit im Falle einer Bebauung zu möglicherweise negativen visuellen Fernwirkungen führt.

Abb. 87 Räumliche Einordnung Diedelsheimer Dreieck in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung "Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen", Gemarkung Bretten

Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Wie auch im Falle einer möglichen Gewerbenutzung im Bereich Schwarzerdhof, entstünde ein neuer Siedlungsansatz, der aufgrund der Lage jenseits beider Bundesstraßen eine sehr exponierte Lage zur Folge hätte. Überdies wäre eine regionalplanerische Grundsatzentscheidung darüber zu fällen, ob jenseits der B 35 eine weitere

Siedlungsentwicklung wünschenswert ist. Denn auch auf Gondelsheimer Stadtgebiet fungiert die Bundesstraße bislang eindeutig als westliche Begrenzung der Siedlungsentwicklung.

### 5.3.4 Kautzengrund

Der Standort Kautzengrund wurde bereits 2011 im Rahmen der Analyse geeigneter Flächen für eine industrielle und gewerbliche Nutzung betrachtet, wobei in der Abwägung aller Belange dem Standort Herrgottsäcker schließlich Vorrang eingeräumt wurde.<sup>83</sup>

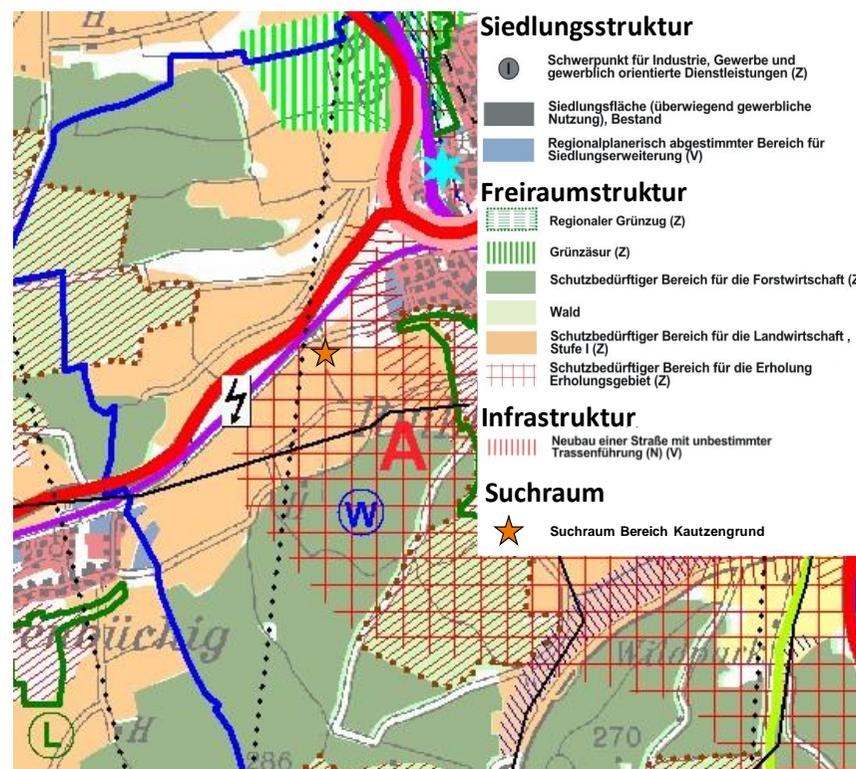
Der Standort stellt also keine Option zur 7. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen dar, sondern gewinnt aus Sicht der mittel- bis langfristigen Stadtentwicklungsplanung Relevanz. Er ist also generell als mögliche Potenzialfläche zu betrachten, um das weitere Flächendefizit zu decken. Daher wird eine Abwägung zwischen der gewerblichen Ausweisung und Entwicklung dieses Standortes und der gewerblichen Nutzung der Standorte Schwarzerdhof und Diedelsheimer Dreieck erforderlich sein.

Wie in Abb. 88 dargestellt, befindet sich die Flur „Kautzengrund“ im Stadtteil Rinklingen und liegt, mit einigem Abstand, westlich des Wohngebietes. Aktuell ist dieser Standort landwirtschaftlich genutzt; es grenzen einzelne Streuobstwiesen an. Im Norden verlaufen die Bundesstraße B 293 sowie die Bahnlinie Richtung Pfinztal und Karlsruhe.

Gemäß geltendem Regionalplan handelt es sich bei den betreffenden Flächen um einen schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, Stufe 1. Ebenso liegt ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Erholungsgebiete) vor, was für den gesamten Siedlungs-

randbereich zutrifft. Insofern sind bereits auf übergeordneter Ebene Konflikte mit anderen Ansprüchen an den Raum zu erwarten.

Abb. 88 Räumliche Einordnung Kautzengrund in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung „Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen“, Gemarkung Bretten

Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Östlich des Standortes sehen die überregionalen und regionalen Bedarfspläne eine Straßenbaumaßnahme vor, wodurch die B

<sup>83</sup> Vgl. Regionalverband Mittlerer Oberrhein: 8. Änderung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003: Erweiterung des Industriegebiets Gölshausen im Bereich „Hergottsäcker“, Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen. Scoping zur Festlegung des Untersuchungsrahmens der Strategischen Umweltprüfung

293 (am Knoten zur B 35) mit der B 294 verbunden werden könnte, um so eine Ortsumgehung zu realisieren. Eine Realisierung dieser Trasse würde eine verkehrsseitig günstige Ausgangssituation für diesen Standort schaffen. In der Priorität weist dieses Projekt jedoch keinen vordringlichen Bedarf auf. Auch würden ein FFH-Gebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet durchschnitten.

Somit würde die Realisierung vorerst lediglich einen nicht-integrierten Standort produzieren, der aller Voraussicht nach nur gering nachgefragt würde. Vor allem aber entstünde auch in diesem Fall ein neuer Siedlungsansatz, der einen entsprechenden Erschließungsaufwand mit sich brächte. Zur Bewertung eines solchen Standortes unter Gesichtspunkten des Umweltschutzes wäre zudem eine Umweltprüfung erforderlich. Im Vergleich hierzu waren die Standorte Schwarzerdhof und Diedelsheimer Dreieck bereits Gegenstand einer solchen.

### 5.3.5 In der Riß

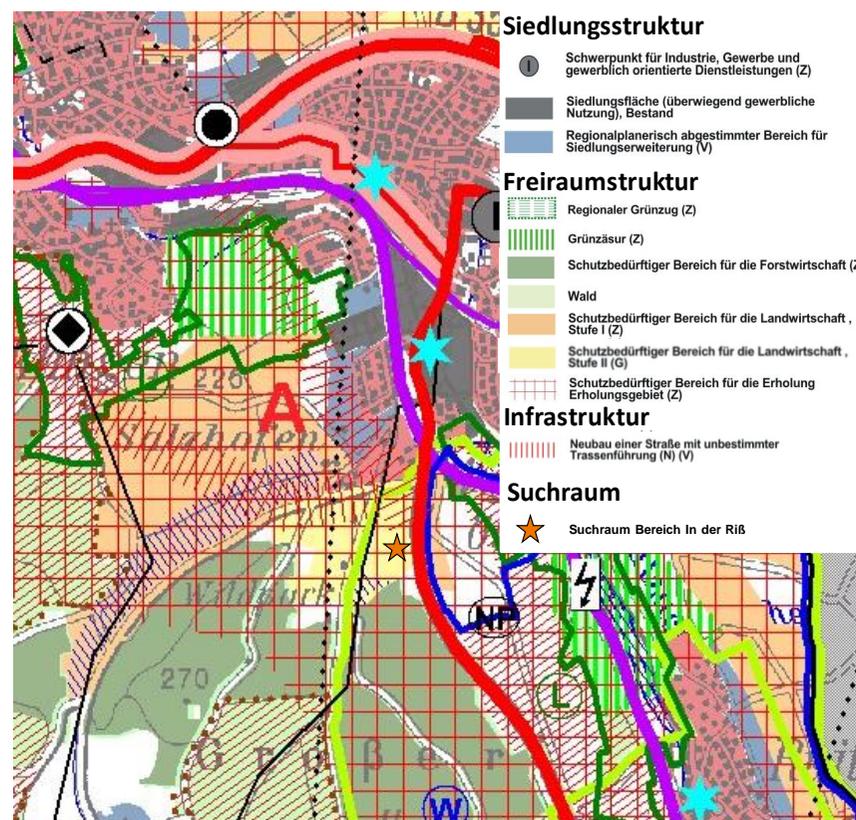
Ein weiterer Standort befindet sich auf der Flur „In der Riß“, unmittelbar an der Pforzheimer Straße (Bundesstraße B 294), auf der dem Gewerbegebiet Salzhofen gegenüberliegenden Seite.

Das Areal, das zugleich Teil des Naturparks Stromberg-Heuchelberg ist, wird im Regionalplan als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II ausgewiesen und hat damit keinen Ziel-, sondern Grundsatzcharakter.<sup>84</sup> Im gültigen FNP ist dieser Bereich als Erholungsgebiet dargestellt, welches aktuell landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Lage unmittelbar angrenzend an einen bereits gewerblich genutzten Bereich (Gewerbegebiet Salzhofen) bei gleichzeitiger Nähe zum Gewerbebestand West/ Brückle im Norden, lässt diesen

Standort als vergleichsweise gut geeignet erscheinen, um dort eine gewerbliche Entwicklung voranzutreiben.

Abb. 89 Räumliche Einordnung In der Riß in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung "Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen", Gemarkung Bretten

Bearbeitung: cima GmbH, 2015

<sup>84</sup> Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen; keine abschließend abgewogene, verbindliche Vorgabe.

Dennoch ist zu bedenken, dass auch hierbei keine Lage geschaffen würde, die einen unmittelbaren Zusammenhang zur bestehenden Siedlungsstruktur aufweist. Dabei ist mit Blick auf das benachbarte Gewerbegebiet Salzhofen festzustellen, dass eine notwendige Frequentierung erst durch die Ansiedlung einer entsprechend hohen Zahl an Betrieben bzw. Beschäftigter zu gewährleisten ist.

Insofern wird nur eine entsprechend großflächige Ausweisung und Entwicklung einen Standort schaffen können, der sich eindeutig im Stadtgebiet positionieren kann, um – wenngleich in deutlich kleinerem Maßstab – eine ähnlich erfolgreiche Entwicklung zu gewährleisten, wie sie auch bspw. das Industriegebiet Gölshausen erfahren hat.

### 5.3.6 Vordere Schmalzhälde

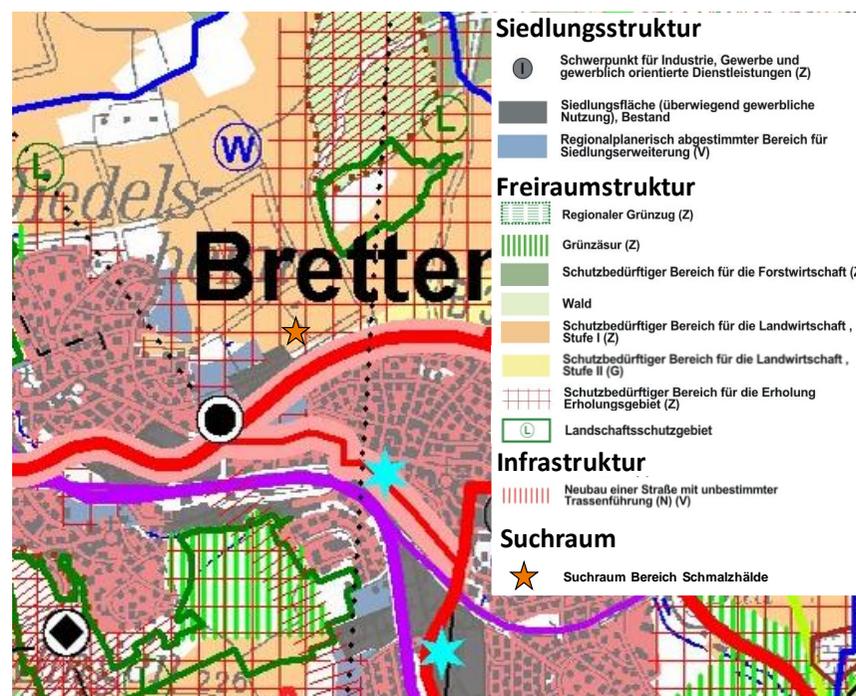
Eine weitere Option, das bis 2030 zu erwartende Flächendefizit zu decken, bestünde in der östlichen Erweiterung des Standortes „Diedelsheimer Höhe“ (Gewerbestandort Rinklingen).

Das Areal liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 35 auf der Flur „Vordere Schmalzhälde“ und ermöglicht eine optimale Anbindung an den (über)regionalen Verkehr. Eine Erschließung wäre sowohl über Diedelsheimer Höhe denkbar, als auch über eine neue Abzweigung von der B 35. Zugleich ist eine unmittelbare räumliche Beziehung zum Siedlungskern der Stadt Bretten gewährleistet, wobei eine zusätzliche Belastung von Wohngebieten unwahrscheinlich ist; zumindest dann, wenn geruchsemitternde Betriebe und Anlagen ausgeschlossen würden.

Nachteilig kann sich die topographische Ausgangslage auswirken, da in nordöstliche Richtung ein Höhenanstieg vorliegt (Hangrücken). Dies wiederum ist vor dem Hintergrund der auch aktuell diskutierten Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen zu bewerten, denn über eine zusätzliche Versiegelung würde sich – zumindest bei Be-

bauung der Südlage<sup>85</sup>) der Wasserabfluss in südliche Richtung, also zur Bundesstraße hin, erhöhen und müsste entsprechend abgeführt werden. Mögliche Umweltwirkungen können in diesem Rahmen jedoch nicht tiefergehend behandelt werden, weshalb weitere Untersuchungen notwendig würden.

Abb. 90 Räumliche Einordnung Schmalzhälde in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung „Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen“, Gemarkung Bretten

Bearbeitung: cima GmbH, 2015

<sup>85</sup> Eine Bebauung der nördlichen Hanglage würde mit dem planerischen Anspruch kollidieren, die Siedlungsfläche des Ortsteils Diedelsheim nach Osten zu vergrößern.

Auf überörtlicher Planungsebene wäre von einer Erweiterung in erster Linie ein schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft tangiert, ebenso ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist die Schmalzhälde als Gartenhausgebiet (Sondergebiet) dargestellt, wobei die Parzellen nur teilweise entsprechend genutzt werden.

Im Ergebnis würde eine hiesige Entwicklung zwar kein erhebliches Flächenpotenzial für gewerbliche Zwecke schaffen. Dennoch besteht aus städtebaulicher Sicht kein Grund, die zukünftige Gewerbeentwicklung auf wenige sehr große Gewerbegebiete zu konzentrieren. So wäre im westlichen Bereich der Vorderen Schmalzhälde eine gewerbliche Entwicklungsfläche von durchaus rd. 4,7 ha (brutto) denkbar und würde nicht nur eine logische Fortsetzung der gewerblichen Entwicklung der Diedelsheimer Höhe darstellen. Ebenso ließen sich in dieser verkehrsgünstigen Lage Flächen darstellen, die hinsichtlich ihrer Qualität nachweislich der Nachfrage entsprechen.

Wie dargestellt werden konnte, ist eine Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen um einen VII. Abschnitt im benannten Bereich der Realisierung gänzlich neuer Standorte eindeutig vorzuziehen.

Denn eine solche Erweiterung trägt in erster Linie dem Entwicklungsziel gem. Ziffer 2.4.2, Abs. 8 des Regionalplans Rechnung, die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen außerhalb des Siedlungsbestandes vorrangig innerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten, regionalplanerisch abgestimmten Bereiche für Siedlungserweiterungen vorzunehmen. Unterstrichen wird die Relevanz des Industriegebietes Gölshausen dadurch, dass der Standort bereits als Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungen festgesetzt und der für einen VII. Bauabschnitt relevante Teil bereits als Bereich für Siedlungserweiterungen dargestellt ist. Somit bietet sich eine dortige Flächenausweisung ausdrücklich an. Dennoch sind auch die benannten Standortnachteile einer dortigen Erweiterung

nicht von der Hand zu weisen. Insbesondere wird sich ein wünschenswerter zweiter Verkehrsknoten kaum realisieren lassen.

Angesichts einer realisierbaren Nettofläche des VII. Bauabschnitts in der Größe von rd. 6 ha, wird das ermittelte Defizit über 12,0 ha (netto) bis 18,0 ha (netto) bis zum Jahr jedoch auch durch die VII. Erweiterung von Gölshausen nicht zu decken sein. Vielmehr **sollten weitere 6 ha, netto (Szenario 2) bis 18 ha, netto (Szenario 1) gewerblicher Entwicklungsfläche in den Flächennutzungsplan eingestellt werden**. Aus diesem Grund sind zugleich weitere potenziell für eine gewerbliche Entwicklung geeignete Standorte im Außenbereich in die Diskussionen zur weiteren Gewerbeentwicklung mit einzubeziehen.

Aufgrund seiner Lagequalitäten wird dabei zum einen der Standort „In der Riß“ als geeignet bewertet. Insbesondere ist dabei auf die räumliche Nähe zu bestehenden, bereits etablierten Gewerbebeständen hinzuweisen sowie auf die vergleichsweise günstige Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr (Bundesstraße B 294). Zum anderen wird der Standort „Vordere Schmalzhälde“ als grundsätzlich geeignet angesehen, wobei insbesondere die mögliche Problematik im Falle von Starkregen-Ereignissen zu berücksichtigen ist.

Sollte eine dort verlaufende Ortsumgehung realisiert werden, so wäre generell auch der Standort Kautzengrund geeignet, da in einem solchen Falle kein gänzlich neuer Siedlungsansatz geschaffen würde. Jedoch bestehen ebenso deutliche Konflikte mit den Zielen der Raumordnung, wie auch hinsichtlich des Umweltschutzes. Somit empfiehlt die CIMA, diesen Standort, wie auch die Standorte Schwarzerdhof und Diedelsheimer Dreieck, gegenüber einer Ausweisung und Entwicklung des VII. Bauabschnitts Gölshausen sowie einer entsprechenden Darstellung des Standortes „In der Riß“ im FNP vorerst zurückzustellen.

## 6 Abschließende Flächenbilanz

Je nach gewähltem Szenario, ist bis zum Zieljahr 2030 ein Flächenbedarf von rd. **25,5 ha, netto** (1. Szenario) bzw. **19,6 ha, netto** (2. Szenario) anzunehmen (einschließlich 30% Flexibilitätszuschlag).

Es ist leicht ersichtlich, dass sich durch eine Aktivierung der Flächenpotenziale im Bestand<sup>86</sup> dieser Bedarf nicht annähernd decken ließe. Vielmehr verbleibt nach Anrechnung der verfügbaren Flächenpotenziale ein **Defizit zwischen insgesamt 19,6 ha (netto) im ersten Szenario und 13,7 ha (netto) im zweiten Szenario**. Zudem weisen die betrachteten Potenzialflächen im Bestand teilweise sehr unterschiedliche Qualitäten auf. Vor allem ist zu bedenken, dass die Stadt Bretten von den insgesamt anrechenbaren 5,9 ha lediglich über rd. 4,2 ha (davon entfallen wiederum allein ca. 3,0 ha auf das Fibron-Mellert-Areal) eigene Flächen verfügen kann. Ein Großteil der relevanten gewerblichen Potenzialflächen im Bestand befindet sich also in privatem Eigentum.

Zukünftig werden zwar in erster Linie weitere „klassische“ Gewerbegebiete in entsprechend höherer Qualität benötigt werden, jedoch zeichnet sich ein steigender Bedarf insbesondere an solchen Standorten ab, die auch für die Unterbringung verkehrsintensiver Betriebe geeignet sind. Ebenfalls lässt sich ein nicht zu vernachlässigender Bedarf an „urbanen“ Standorten ableiten.

Das nach Anrechnung der Potenzialflächen im Bestand verbleibende Flächendefizit zwischen 19,6 ha (netto) und 13,7 ha (netto), wird in erster Linie über die Realisierung Gewerblicher Entwicklungs-

flächen („FNP-Potenziale“) zu decken sein, sofern diese den Anforderungen an zukunftsfähige Standorte entsprechen.

Als gewerblich relevant können insgesamt lediglich 16.335 qm (netto) betrachtet werden, womit, unabhängig vom Standorttyp, weiterhin ein Flächendefizit **von insgesamt ca. 12 bis 18 ha (netto)**<sup>87</sup> bis zum Jahr 2030 verbleibt.

Dabei spricht gegen eine pauschale Bilanzierung der im FNP dargestellten Flächen allein die Tatsache, dass einerseits verschiedene Standorttypen nachgefragt werden. Andererseits zeigt sich anhand der bisherigen realen Verkäufe, dass v.a. Lagen in den ländlicher geprägten Stadtteilen und ohne engeren Bezug zur Kernstadt kaum oder gar nicht nachgefragt werden. Falls es nicht gelingen sollte, die Gewerblichen Entwicklungsflächen entsprechend der Annahmen marktkonform zu entwickeln bzw. zu vermarkten, wird das zu erwartende Flächendefizit also womöglich auch höher ausfallen.

Um das weitere Defizit über rd. 12 bis 18 ha (netto) zu decken, ist eine Entwicklung zusätzlicher Flächen („Suchräume“) erforderlich, wobei in erster Linie das eingeleitete Bebauungsplanverfahren zur VII. Erweiterung des IG Gölshausen im Fokus steht, wodurch rd. 6 ha (netto) auf den Markt gebracht werden können.

Die VII. Erweiterung gewährleistet einerseits den erforderlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsraum, ermöglicht günstige Flächenzuschnitte und eine konfliktfreie Ansiedlung (z.B. hins. des entstehenden Verkehrslärms). Andererseits ist eine Entwicklung v.a. mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen

---

<sup>86</sup> Die Bestandsflächen belaufen sich auf insgesamt 5,9 ha. Die lediglich optional zur Verfügung stehenden Flächen sind hiervon ausgenommen. Diese umfassen insgesamt 71.898 qm, wobei im Falle einer Vermarktung auch dort entsprechende Reaktivierungsquoten anzusetzen wären.

---

<sup>87</sup> Hierbei wird das mögliche Potenzial aus den perspektivischen Potenzialflächen (maximal 7,2 ha) außen vor gelassen, da diese Flächen womöglich weiterhin genutzt werden.

vereinbar, weshalb die Realisierung der **VII. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen ausdrücklich empfohlen wird.**

Dennoch lassen sich dadurch lediglich rd. 6 ha (netto) verfügbar machen, weshalb, je nach Szenario, ein weiteres Defizit in der Größenordnung zwischen 6 ha, netto (Szenario 2) und 12 ha, netto (Szenario 1) zu erwarten ist. **Unter Ansatz des Brutto-Aufschlags verbliebe somit ein Ausweisungsbedarf von zusätzlich ca. 7,8 ha bzw. 15,6 ha Bruttofläche.**

Entsprechend sollten über die VII. Erweiterung des IG Gölshausen hinaus weitere Gewerbliche Bauflächen im genannten Umfang planerisch gesichert und mittel- bis langfristig in Abschnitten entwickelt werden (ein begleitendes Monitoring wird ausdrücklich empfohlen). Aufgrund des aktuellen Kenntnisstandes bieten sich hierfür insbesondere zwei Standortbereiche an, für die weitergehende Eignungsprüfungen empfohlen werden:

- Suchstandort „In der Riß“
- Suchstandort „Vordere Schmalzhälde“

Wenngleich auf Ebene der Landes- und Regionalplanung eine dortige gewerbliche Entwicklung nicht explizit vorgesehen ist, lassen sich an diesen Standorten dennoch wesentliche Qualitäten bzw. Entwicklungspotenziale erkennen, die eine nachfragegerechte Angebotsentwicklung gewährleisten können.

Wohlgemerkt kann die hiesige Gewerbeflächenpotenzialanalyse eine solche Bewertung lediglich unter Nachfragegesichtspunkten und auf aggregierter räumlicher Ebene vornehmen, ohne dabei auf die spezifischen Gegebenheiten vor Ort einzugehen. Folglich sollten auf Ebene der Bauleitplanung vertiefte Untersuchungen angestellt werden, inwieweit eine Realisierung mit den anderen, teils konkurrierenden Ansprüchen an den Raum vereinbar ist und welche Restriktionen im konkreten Fall zum Tragen kommen.

## 7 Strategien und Handlungsempfehlungen

Der Untersuchungsaufbau der Gewerbeflächenpotenzialanalyse folgt dem Postulat der verstärkten Innen- vor der Außenentwicklung. Aus diesem Grund galt es, dem ermittelten Flächenbedarf die mittels B-Plänen bereits gesicherten Flächen gegenüberzustellen, bevor die FNP-Potenzialflächen und schließlich darüber hinausgehende Suchräume mit in die Betrachtung einbezogen wurden.

Im Kap. 5.1.1 konnte dargestellt werden, dass ein erheblicher Anteil dieser sog. Innenentwicklungspotenziale in privater Hand ist. So sind von den ermittelten 5,9 ha<sup>88</sup> lediglich rd. 4,2 ha in öffentlicher Hand, wovon wiederum 3,0 ha allein auf das Fibron-Mellert-Areal entfallen.

Vorrangig gilt es also, neben den kommunalen Potenzialen diese privaten Flächen zu aktivieren und dem Markt zuzuführen. Hierzu bieten sich verschiedene kooperative Instrumente und Strategien an, aber ebenso auch hoheitliche Instrumente, wie v.a. planerische und bodenordnerische Instrumente, bodenrechtliche Eigentumseingriffe und evtl. auch fiskalische Maßnahmen.

Viele der nachfolgend dargestellten Ansätze zur Mobilisierung von Flächenpotenzialen können ebenso im Zuge von Flächenneausweisungen Anwendung finden, um bereits im Vorfeld der Vermarktung wichtige Weichen für eine Flächenkreislaufwirtschaft zu stellen.

An diese Darstellung schließen einzelne standortbezogene Empfehlungen an, wie etwa zum Umgang mit einer Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen und zur Entwicklung des innerstädtischen Fibron-Mellert-Areals an der Pforzheimer Straße.

<sup>88</sup> Hierbei sind die Reaktivierungsquoten bereits berücksichtigt. Ohne diese Quoten sind 216.579 qm als Potenzialfläche erfasst. Die lediglich optional zur Verfügung stehenden Flächen (insgesamt 71.898 qm, ohne Reaktivierungsquoten) sind hiervon ausgenommen.

### 7.1 Übergeordnete Strategien zur Mobilisierung von Flächenpotenzialen

#### 7.1.1 Maßnahmenfeld „Innenentwicklung“

Die Innenentwicklung kann über verschiedene Wege gefördert werden, über hoheitliche Instrumente und Strategien ebenso, wie über die Bereitstellung von Informationen für private Boden-/ Immobilieneigentümer.

##### Flächensparendes Bauen

In erster Linie ist bei der Innenentwicklung an das flächensparende, v.a. mehrgeschossige Bauen zu denken. Dies bezieht sich ebenso auf Produktionsgebäude, wie auch auf Parkplätze und die anderweitige Verkehrserschließung.

Im Dienstleistungssektor ist die mehrgeschossige Nutzung typisch. Mehrgeschossiges Bauen im Verarbeitenden Gewerbe ist vor allem bei der Produktion hochwertiger Güter mit niedriger Transportintensität, geringem Gewicht und langen Arbeitsprozessen möglich, wie etwa in der optischen, feinmechanischen und elektronischen Industrie, aber auch in der Lebens- und Genussmittelindustrie.<sup>89</sup> Bei Immobilien im Bestand ist neben den Belastungsparametern immer auch auf weitere Faktoren der Fabrikplattform, wie etwa die

<sup>89</sup> Im Allgemeinen nicht für mehrgeschossige Nutzungen in Frage kommen hingegen bspw. die metallverarbeitende Industrie, Montage, Maschinen- und Anlagenbau (vgl. auch Stadt Karlsruhe (Hrsg.): Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln. Flächenpotenziale gewinnen – nachhaltig bauen – Synergien nutzen. Difu (2014)).

Nutzhöhe, Rasterbreite und -länge<sup>90</sup> oder Störwirkungsparameter (Beleuchtung, Brandgefahr etc.) zu achten.

### Nachverdichtung

Mehrgeschossige Lösungen im Zuge einer Nachverdichtung sind u.a. auch bei Handwerksunternehmen und Kleingewerbe denkbar. Passende Angebote können z.B. über Gewerbehöfe, Handwerkerzentren und auch Gewerbeparks geschaffen werden.

Eine Nachverdichtung im Bestand bietet sich ebenfalls an, um eine Standortverlagerung zu vermeiden, denn i.d.R. suchen Unternehmen im Falle zusätzlicher Flächenbedarfe oder Modernisierungserfordernisse vorrangig nach Möglichkeiten am aktuellen Betriebsstandort. So können im Falle einer Selbstnutzung auch die Aufstockung vorhandener Gebäude, An- und Erweiterungsbauten, ein Dachgeschossausbau oder zuletzt auch ein Abriss und Neubau größerer Gebäude sinnvoll sein.

Möglichkeiten zur Verdichtung können vor allem dadurch direkte Eigentümergespräche in Erfahrung gebracht werden. Insofern lässt sich nur in Kombination von kooperativen Strategien, Informations- und Beratungsangeboten sowie rechtlichen Vorgaben eine effektive Nachverdichtung erzielen. Zu bedenken ist dabei auch, dass möglicherweise auch die Festsetzungen des B-Plans anzupassen sind (ggf. Vorhabenbezogener B-Plan). Des Weiteren darf der Bestandsschutz nicht gefährdet werden, etwa dann, wenn der Gewerbebetrieb bereits im Mischgebiet liegt und durch eine bauliche Änderung keine Zulässigkeit mehr gegeben wäre.

---

<sup>90</sup> Rasterbreite und Rasterlänge bestimmen das Rastermaß, das als Skelettstruktur der Fabrik die Fertigungs-, Montage- und Lagerprozesse, ebenso wie die Integration der innerbetrieblichen Logistik wesentlich bestimmt.

### Bestandsschutz

Oftmals übersehen wird die Bedeutung des Bestandsschutzes, wengleich die Bestandspflege bei einer erfolgreichen Wirtschaftsförderung stets an vorderster Stelle stehen sollte. So gilt es in zunehmend mehr Fällen, bestehende Wirtschaftsstandorte vor einer Überführung in augenscheinlich hochwertigere Standorte (z.B. Upgrading von Gewerbe- in Wohnflächen) zu bewahren. In nicht wenigen Fällen entstehen durch das Heranrücken von Wohnnutzungen Konflikte mit produzierenden Unternehmen, die bei der Erstinsanspruchnahme noch nicht existierten.

Gleichzeitig zählt zum Bestandsschutz auch die Gewährleistung von Möglichkeiten der Existenzsicherung durch neue Standorte, wozu auch die Arrondierung<sup>91</sup> oder Erweiterung bestehender Gewerbe-standorte zählen kann

### Nachnutzung

Im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft ist die Nachnutzung von Immobilien (Leerstand von Gebäuden oder Gebäudeteilen) und Grundstücken (z.B. Brachflächen<sup>92</sup>) zentraler Bestandteil der Innen-

---

<sup>91</sup> Die Arrondierung beschreibt den Einbezug an ein bestimmtes Grundstück angrenzender Flächen zu diesem Grundstück/ Standort (Abrundung); die Erweiterung stellt dagegen eine Angliederung an einen bestimmten Standort dar.

<sup>92</sup> Zyklen wechselnder Nutzungen und zwischenzeitliches Fehlen von Nutzungen sind ein integraler Bestandteil städtischer Entwicklung und somit erst einmal ein wertneutraler Prozess. Vor allem dann, wenn die Entwicklung bestimmter, meist flächenintensiver (oft industrieller) Branchen jedoch nicht mehr auf Expansion ausgelegt ist, häuft sich die Zahl langfristig nicht genutzter Flächen. Dies ist v.a. der Fall in Montanregionen und Zentren der Textilindustrie, zunehmend aber auch bei Militärliegenschaften, Verkehrsflächen, Flächen deregulierter, ehem. Staatlicher Monopole (z.B. Post), teilweise auch Büro- und Wohngebäude, öffentliche Infrastruktureinrichtungen oder „Investitionsruinen“ (vgl. BBR: Brachflächen in der Flächenkreislaufwirtschaft (Expertise). Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfelds Kreislaufwirtschaft in der städtischen/ stadregionalen Flächen-nutzung – Fläche im Kreis).

entwicklung. Dabei ist zu bedenken, dass die Ursachen auch eines Leerstandes vielfältig sein können, wie in nachfolgender Abbildung verdeutlicht wird:

Abb. 91 Mögliche Ursachen für gewerbliche Leerstände

Themenfeld	Ursachen und Symptome (Beispiele)
<b>Mängel am Gewerbestandort</b>	- (multipler) Funktionsverlust des Umfeldes - Z.B. Zunahme von Leerständen/ „Schrottimmobilen“
<b>Veränderte Standortfaktoren</b>	- Fehlende Erweiterungsflächen - Mangelnde infrastrukturelle Ausstattung - Veränderte Anforderungen an Nähe zu Zulieferern, Abnehmern, Führungsvorteile
<b>Lebenszyklus der Immobilie</b>	- (altersbedingte) Abnutzung der Immobilie und fehlende Anpassungsfähigkeit
<b>Wirtschaftlicher Strukturwandel</b>	- Verdrängungswettbewerb, Lebenszyklen von Produkten/ Leistungen - Konzentrationsprozesse und Wandel der Betriebsform
<b>Immobilienwirtschaft</b>	- Wandel der Immobilie von Gegenstand mit Gebrauchswert (objektive/subjektive Verwendbarkeit) zu Gegenstand mit Tauschwert (Preis in Transaktion) - Erwartungen an politische Unterstützung (Abwartungshaltung)
↑ Überschneidungen ↓	
<b>Eigentümerinteressen</b>	- Geringes Interesse an (kurzfristiger) Nutzung - Überforderung des Eigentümers - Mangelnde Kompromissbereitschaft - Überhöhte Preisvorstellungen - Erbstreitigkeiten
<b>Stadtplanung und Wirtschaftsförderung</b>	- Flächenüberangebot durch „Beggar-my-Neighbour“-Strategie, kommunales Kirchturmdenken, Eigenfinanzierung von Entwicklungsgesellschaften etc.

Quelle: cima GmbH, 2015

Insbesondere „angespannte“ Flächenmärkte bewirken dabei oftmals eine erschwerte Wiedernutzung, da bei vielschichtigen Interessen viele Kompromisse gefunden werden müssen und damit die Konsensfindung umso schwieriger wird.

Mögliche gebäudebezogene Hindernisse sind v.a. darin zu sehen, dass vorhandene Gewerbebauten meistens für die speziellen Bedürfnisse des vorherigen Betriebes gebaut wurden, was nicht nur An- und Umbauten erschwert (z.B. zu kleine oder zu große Gebäude, ungeeignete Rastermaße etc.). Oftmals ist auch die technische Infrastruktur veraltet oder unzureichend, oder die Gebäude entsprechen nicht den neuesten energetischen/ gebäudeklimatischen

Anforderungen. Hierdurch werden anderweitige Nutzungen deutlich erschwert. Bei Bestandsimmobilien können gute Praxisleitfäden, aber auch Förderinstrumente incl. entsprechender Informationen hierüber hilfreich sein. Bei Neubauvorhaben sollten Informationsangebote bspw. zu flexiblem Bauen bereitgestellt und auf die wirtschaftlichen Vorteile hingewiesen werden. In jedem Fall wird eine enge Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Eigentümern notwendig. Wichtige Ansätze im Leerstandsmanagement liegen in Bretten in Form der Leerstandsdatenbank vor, mittels derer über Erfassungsbögen für Anbieter und Nachfrager (Vermittlungsdatei) ein kostenfreier Beitrag zu mehr Markttransparenz geschaffen wird.<sup>93</sup>

### 7.1.2 Maßnahmenfeld „Liegenschaftspolitik“

Nur durch eine Kombination aus Flächenvorhaltung, Bodenordnung, Zwischenerwerb von Grundstücken und verbesserter Erschließung (ggf. auch Abriss) kann eine erfolgreiche Liegenschaftspolitik betrieben werden. Dies ist erforderlich, um die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung nicht vom individuellen Kalkül einer unüberschaubaren Zahl privater Eigentümer abhängig zu machen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich auch die Flächennutzer/-Eigentümer wiederum in mehrere Gruppen differenzieren lassen, deren Handlung jeweils unterschiedlich motiviert und teilweise auch durch die Intransparenz des Marktes bedingt ist:<sup>94</sup>

- Professionelle Immobilienbesitzer:  
Vordergründiges Ziel dieser Gruppe ist die mit dem Immobiliengeschäft erzielbare Rendite. Durch es werden alle Register gezogen und „Sitzfleisch“ bewiesen

<sup>93</sup> Zum Leerstandsmanagement siehe <http://www.bretten.de/cms/node/438>

<sup>94</sup> Vgl. auch Bonny, H. W. (2013): Leerstände, Brachen und ungenutzte Gebäude in Gewerbegebiete. Status, Nutzungswandel und Entwicklung von „Schrottimmobilen“

- **Spezialisierte Immobilienbesitzer:**

Auch von dieser Gruppe wird die Immobilie oftmals als Renditeobjekt erworben. Nicht selten führen äußere Umstände aber auch dazu, dass das Objekt leer fällt und eine rentable Vermietung sich als langwierig erweist. Zur Verlustminimierung werden auch Zwischen- und Unternutzungen in Kauf genommen.

- **Selbstnutzer:**

In dem Fall, dass Nutzer und Eigentümer gleich sind, werden Investitionen nach zumeist engen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten getätigt und sind dabei nicht in jedem Falle langfristig orientiert (was auch den hohen Bedarf an Erweiterungsflächen erklärt). Wenn oftmals altersbedingt das Unternehmen aufgrund fehlender Unternehmensnachfolge aufgegeben wird, steigt die Gefahr des Immobilienleerstands mit unbestimmtem Wert. Weil ein großer Teil der Gewerbetreibenden die Immobilie lediglich mieten will, kann sich eine längst überfällige Sanierung lange herauszögen.

Im Sinne einer langfristig ausgerichteten Liegenschaftspolitik können sich bei Verkäufen aus öffentlicher Hand in den Kaufverträgen auch ergänzende Regelungen (z.B. zur Planrealisierung) anbieten, um späteren Leerständen vorzubeugen.

### 7.1.3 Maßnahmenfeld „Flächen-/ Immobiliendatenbank“

#### Internetbasierte Vermittlungsdatei

Mit dem von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm betreuten Standort-Informationssystem Baden-Württemberg (bw-sis.ihk.de) liegt eine funktionsfähige Datenbank vor, die auch von der Stadt Bretten und der Gemeinde Gondelsheim genutzt wird.

Jedoch werden lediglich eine Fläche im Industriegebiet Gölshausen (Bretten) und im Gewerbegebiet Altenwingert (Gondelsheim), die sich in kommunalem Eigentum befinden, vermarktet. Über private Flächen liegt keine Information vor.

Über die Leerstands-Datenbank (Leerstandsmanagement) unter dem Punkt „Gewerbliche Bestandsimmobilien“ auf der Homepage der Stadt Bretten, werden hingegen auch private Flächenangebote aktiv vermarktet; andererseits sind Potenzialflächen nicht zu finden. An dieser Stelle bietet sich Optimierungsbedarf, auch dahingehend, dass die Angebote der IHK-Datenbank denen aus der Homepage entsprechen.

### 7.1.4 Maßnahmenfeld „Qualitative Aufwertung“

Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung beziehen sich in erster Linie auf den öffentlichen Raum. Hierzu zählen bspw. die Entwicklung von Grünzügen, eine verbesserte Erschließung (auch Leitsysteme), heile Fahrbahnbeläge, die sonstige infrastrukturelle Ausstattung (z.B. flächendeckendes Glasfasernetz), kurze und attraktive Rad- und Wegeverbindungen, Erholungs-/ Ruhezonen im Gewerbegebiet und nicht zuletzt die Optimierung bestehender Grünflächen und des Straßenbaumbestandes (bioklimatische Situation im Gewerbegebiet).

Aufwertungen im privaten Raum lassen sich teilweise über Förderprogramme (z.B. zur Fassadensanierung) Infomaterial u.a. anschieben.

### 7.1.5 Maßnahmenfeld „Vergabekriterien“

Das Produzierende Gewerbe ist ein zentrales Standbein der Stadt und muss weiterhin entsprechend gefördert werden. Dies umfasst die Bestandspflege, die Ansiedlungspolitik, die Förderung von Existenzgründungen sowie die Erleichterung von Betriebsnachfolgen.

Nicht nur die beschränkte Flächenverfügbarkeit, sondern auch die Lagegunst der Verwaltungsgemeinschaft Brett/ Gondelsheim machen dabei jedoch einen Zielgruppenbezug sinnvoll, bei dem das Hauptaugenmerk auf Unternehmen liegen sollte, die ein hohes Verhältnis von Arbeitsplätzen je ha und/oder starkes Wachstum gewährleisten. Mitunter bietet sich hierzu die Formulierung von Verga-

bekriterien an (Absicherung durch Städtebaul. Vertrag), wobei jedoch darauf zu achten ist, dass im unmittelbaren Umfeld (z.B. Gemeinde Knittlingen) viele Flächenpotenziale zur Verfügung, die eine Verlagerung nach außerhalb begünstigen können.

### 7.1.6 Maßnahmenfeld „Zwischenbetriebliche Kooperation“

Nicht nur im Falle einer gewerblichen Entwicklung des „Fibron-Mellert-Areals“ bietet sich das Hinwirken auf Flächenangebote an, die einen vergleichsweise einfachen Ausgleich schwankender Flächenbedarfe ermöglichen, v.a. durch Mehrfachnutzung und Nutzungsmischung. Das mögliche Spektrum umfasst:

- Tagungs- und Veranstaltungsräume
- Stellplätze
- Einkaufsgemeinschaften
- Kantine
- Gemeinsame Laborräume
- Standortinitiativen

Im Industriegebiet Gölshausen wäre aufgrund der Größe z.B. an einen Gewerbeverein zu denken, in dem Unternehmen und Immobilieneigentümer zusammenarbeiten. Mögliche Handlungsfelder eines solchen Zusammenschlusses liegen in den Bereichen „Immobilien“, „Energie“, „Soziale Infrastruktur“ oder „Verkehr“.

Ohne Personen, die die Initiative zu solchen Projekten ergreifen, wird eine solche zwischenbetriebliche Kooperation jedoch kaum erfolgen können, weshalb die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune in diesem Handlungsfeld sehr begrenzt sind.

## 7.2 Strategien zur Entwicklung neuer Flächenpotenziale

### 7.2.1 Nachhaltige Angebotsplanung

Abgesehen von den Möglichkeiten zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale, erfordert das bis zum Zieljahr 2030 prognostizierte Flächendefizit in jedem Falle eine klassische Angebotsplanung im Bereich der Außenentwicklung (Bauleitplanung, Bodenordnung und Erschließung).

Insbesondere können neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auch Mindestvorgaben formuliert werden. Das Spektrum möglicher Ansätze zum haushälterischen Umgang mit Grund und Boden umfasst damit u.a.:

- Baudichte
- Grundstückszuschnitte
- Flächensparende Erschließung
- GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse
- Einrichtung von Sammelparkplätzen
- Gestaltung der baulichen Anlagen

Dabei ist es naheliegend, die o.g. übergeordneten Strategien zu berücksichtigen, um bereits frühzeitig Weichen für eine nachhaltige Entwicklung zu stellen.

### 7.2.2 Zwischenerwerb oder Erwerb von Verfügungsrechten und Entwicklung

Im Bereich der Außenentwicklung sind der kommunale Zwischenerwerb bzw. Erwerb von Verfügungsrechten sowie die Entwicklung von Bauflächen mit anschließender Vermarktung aus einer Hand der günstigste Weg, um die Stadtentwicklung zu steuern. Auch bietet

sich – z.B. im Falle einer lokalen Wirtschaftsförderung – der Rückgriff auf einen externen Projektentwickler oftmals an (z.B. im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages<sup>95</sup>).

### 7.2.3 Nachhaltiges und flexibles Bauen

Auch bei Gewerbegebieten ist eine zunehmende Bedeutung des nachhaltigen Bauens (v.a. Nachhaltigkeitszertifikate) erkennbar. Insbesondere geht dies auf ein reduziertes Leerstandsrisiko wegen geringerer Bewirtschaftungskosten sowie auf (erhoffte) Imagevorteile zurück. So gesehen trägt das nachhaltige Bauen zur Kreislaufwirtschaft bei. Darüber hinaus führen Möglichkeiten der Prozessoptimierung auch unmittelbar zu einem reduzierten Flächenbedarf.

Dabei bedeutet „nachhaltiges Bauen“ zugleich auch „flexibles Bauen“.<sup>96</sup>

Vermarktungsvorteile flexible Gebäude können sein:

- Leichte Umwandlung in Großraumbüros
- Gewährleistung einer späteren Aufteilung der Immobilie für verschiedene Nutzer
- Reduziertes Erfordernis von Änderungen im Produktionsablauf (Drittverwertbarkeit)
- Belegung des Standortes durch Möglichkeiten der Mehrfachnutzung (auch über den Tagesverlauf betrachtet)

Die Förderung ist in erster Linie über Informationsangebote der Stadt, zusammen mit IHK, Handwerkskammer (HWK), Architektenkammer u.a. möglich.

### 7.2.4 Baugebote und Arbeitsplatzgarantien

Insbesondere für die empfohlene Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen kann sich eine Prüfung dahingehend empfehlen (Konsensfähigkeit erforderlich), ob Flächenverkäufe zukünftig nur in Zusammenhang mit einem Städtebaulichen Vertrag, einem Baugebot (§ 176 BauGB) und/oder Arbeitsplatzgarantien am Betriebsstandort (gem. § 11 BauGB) erfolgen sollten. Dies ist jedoch nur in solchen Fällen zu empfehlen, wenn zu befürchten ist, dass bestimmte Käufer (meistens nicht Eigennutzer) ein Interesse daran haben, Flächen über einen längeren Zeitraum hinweg „aufzubewahren“.

<sup>95</sup> Durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und einem Projektentwickler bzw. kommunalen Unternehmen (z.B. zum Zwischenerwerb und Erschließung) kann die Bereitstellung, Erschließung und Bebaubarkeit beschleunigt werden, zumal die Stadt die Erschließungskosten auf den Projektentwickler auslagern kann (vgl. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Wenn die Erschließungsmaßnahmen durch einen Erschließungsvertrag übertragen werden, entfallen die Vorfinanzierung durch die Kommune, ebenso wie die Nachfinanzierung durch Beitragserhebung, da kein Erschließungsaufwand entsteht. Auch können nur Teile der Erschließung per Vertrag übertragen werden; eine Eigenbeteiligung Kommune ist nicht erforderlich. Während dieses Modell für Flächenentwicklungen im Außenbereich oftmals gewählt wird, liegen im Innenbereich vergleichsweise weniger Erfahrungen vor, auch, weil ein Projektentwickler die Risiken einer Vermarktung bei Neuentwicklungen oftmals minimieren bzw. die Gewinnspanne maximieren kann. Andererseits sind i.d.R. höhere Erlöse möglich, wenn die Kommune selbst erschließt und vermarktet. Eine Übertragung auf ganz oder teilweise von der Kommune beherrschte Unternehmen ist durch die Novellierung des BauGB im Jahr 2013 möglich (§ 11 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

<sup>96</sup> Vgl. Stadt Karlsruhe (Hrsg.): Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln. Flächenpotenziale gewinnen – nachhaltig bauen – Synergien nutzen. Difu (2014)

## 7.3 Standortbezogene Empfehlungen

### 7.3.1 Industriegebiet Gölshausen

Das vorrangige Interesse am größten Gewerbestandort der Stadt Bretten, gilt in dieser Analyse der geplanten Erweiterung im VII. Bauabschnitt. Insbesondere ist positiv zu bewerten, dass sich dieser Standort bereits überregional positioniert hat und zudem kein neuer Siedlungsansatz erforderlich würde (vgl. Kap. 5.3.1).

Vor allem entspricht eine dortige Erweiterung auch den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, denn gem. Ziffer 2.5.1, Abs. 2 des Regionalplans sollen zusätzliche Bauflächen in den Schwerpunkten für Industrie und von Dienstleistungseinrichtungen nur im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen ausgewiesen werden – und zwar unter Berücksichtigung infrastruktureller Gegebenheiten und unter Beachtung ökologischer Belange.

Neben den Standortvorteilen sind jedoch auch einzelne nachteilig wirkende Faktoren nicht von der Hand zu weisen, wie etwa die Lage im hinteren Bereich der ehemals von Kingspan/ Unidek genutzten Hallenfläche oder das Vorhandensein einer Freileitungstrasse. Es wird empfohlen, städtebauliche Ideen zu entwickeln, um einer eventuell entstehenden Randlage vorzubeugen. Die Freileitung kann möglicherweise die Nutzung einer Teilfläche einschränken, was frühzeitig im Rahmen der Bauleitplanung und der späteren Vermarktung bedacht werden sollte (z.B. können sich solche Bereiche für die Einrichtung zentraler Abstellflächen eignen).

Je nach Dauer des Leerstandes der ehem. Kingspan/ Unidek-Halle, sollte die Stadt Bretten die Vermarktung ggf. verstärkt unterstützen, oder sich gar um einen Erwerb bemühen.

Abgesehen von der VII. Erweiterung lassen sich insbesondere in der unteren Gewerbestraße Anpassungen der Straßenbegrünung vornehmen.

Zweckfremde Nutzungen wie eine Reitkoppel sind ferner zu überdenken. Aus Gründen des Bestandsschutzes bieten sich mitunter kooperative Lösungen an.

### 7.3.2 Industriegebiet Langenmorgen

Als Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen stellt das Industriegebiet Langenmorgen einen ebenso attraktiven Standort dar, wie sich anhand der Verkaufsstatistik nachweisen lässt. Eine letzte optionale Potenzialfläche wurde 2014 vermarktet, womit keine weiteren Potenziale mehr zur Verfügung stehen. Aktivitäten sollten sich daher auf die Bestandspflege konzentrieren. Dies kann ebenso die aktive Begleitung im Falle eventuell zukünftiger struktureller Veränderungen im Unternehmensbestand umfassen.

### 7.3.3 Gewerbestandort West/ Brücke

Die bevorzugte Lage der Brachfläche an der Pforzheimer Straße (Fibron-Mellert-Areal) ist für die Entwicklung innenstadtnaher, hochwertiger Dienstleistungs- und Produktionsflächen prädestiniert.

Dabei ist zugleich zu bedenken, dass die Lage nördlich der B 294 und entlang der Bahnlinie die Eingangssituation in die Stadt maßgeblich bestimmt.

Im Juli 2015, also zum Zeitpunkt der Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens, wurde eine Beschlussvorlage zur Gewerblichen Konversionsfläche "Mellert-Fibron-Areal" veröffentlicht. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Gliederung des Areals in folgende 3 Nutzungsarten vor:

- Hotel
- Dienstleistungszentrum
- Gartencenter

Für das im zentralen (mittleren) Bereich vorgesehene Dienstleistungszentrum liegen dabei bereits detaillierte Planungen vor, die im

Grunde genommen auf zeitlich zurückliegenden Planungen basieren und eine Unterbringung von Diakonie, Ärztehaus, Büros und klein-teiliger Gastronomie (z.B. Eiscafé) vorsehen.

Abb. 92 Übersichtsplan Städtebauliche Konzeption Mellert-Fibron-Areal



Quelle: Stadt Bretten, 2015

Die Planungen für die anderen Teilbereiche sind nach Kenntnis der cima noch nicht abschließend, wenngleich der Stadt konkrete Interessensbekundungen vorliegen.

Aufgrund der herausragenden Rolle dieses Areals für die zukünftige Stadtentwicklung von Bretten wird ausdrücklich empfohlen, im südlichen Bereich ein städtebauliches Leuchtturmprojekt mit hohem architektonischem Anspruch zu realisieren. Wohlgermerkt beeinflusst der Kreuzungsbereich von B 294 und Pforzheimer Straße die Eingangssituation zur Innenstadt. Zugleich kann auch die Entwicklung aufgegriffen werden, welche die easySoft GmbH durch den Neubau des Kundenzentrums angestoßen hat. Funktional sollte sich die Standortentwicklung des gesamten Fibron-Mellert-Areals – neben der kurzen Distanz zur historischen Altstadt und der ausgezeichneten Versorgungssituation – v.a. an der Nähe zu den Unternehmen Neff, Seeburger und msgillardon, der Gründerinitiative an der Carl-Benz-Straße sowie ggf. auch zur Rechbergklinik orientieren.

Zu berücksichtigen ist dabei ebenfalls die geringe Distanz zu den berufsbildenden Schulen oder auch zum angrenzenden Jobcenter Landkreis Karlsruhe, wodurch kooperative Nutzungsansätze denkbar werden.

Die cima hält an der Empfehlung fest, im südlichen Teil dieses Areals einen fließenden Übergang zwischen Dienstleistung und Gewerbe (Neff-Standort auf der gegenüberliegenden Straßenseite) zu gewährleisten. Von einer weiteren Stärkung des bestehenden Einzelhandelsschwerpunktes (Kraichgau-Center) wird auch dann ausdrücklich abgeraten, wenn eine entsprechende Entwicklung einen längeren Atem erfordern sollte. Ansatzpunkte können sich bspw. aus der aktuellen Diskussion um sog. Industrie 4.0-Unternehmen ableiten lassen, zumal mit den umliegenden Unternehmen bereits ein entsprechender Branchenschwerpunkt in der Softwareentwicklung vorhanden ist. Für eine entsprechende Nutzung sollte sich die Stadt mitunter darum bemühen, frühzeitig einen Projektentwickler in

diesen Prozess mit einzubeziehen, der zugleich Interesse an einer Realisierung entsprechender Immobilien hat (v.a. Trade per<sup>97</sup>), oder eine Vermarktung an große Investor-Developer vorantreiben.

Da bis 2014, außer eines Exposés „Dienstleistungszentrum Bretten-Süd“, keine eindeutigen Entwicklungslinien für das Areal öffentlich kommuniziert wurden und das Fibron-Mellert-Gelände stattdessen durch die Zwischennutzung „Parken“ belegt war, ist davon auszugehen, dass einem professionellen Standortmarketing eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung des Areals zugeschrieben werden kann. Bislang jedenfalls lag vermutlich ein hohes Maß an Markttransparenz vor.<sup>98</sup>

Anzustrebende Qualitäten an diesem Standort sind u.a. ein hohes Maß an Flexibilität gegenüber verschiedenen Nutzeransprüchen und eine dadurch bezweckte gewerblich orientierte Nutzungsmischung. Um ein Beispiel zu nennen, wäre es durchaus denkbar, Unternehmen der Branche „Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen“ anzusiedeln.

Die Herstellung besonderer Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum kann der aktuellen Planung des Dienstleistungszentrums bereits entnommen werden. Von den Qualitäten profitieren auch die anderen Bauabschnitte.

Ferner sind die Engpässe im ruhenden Verkehr der Firma Neff zu berücksichtigen. So wird der südliche Teil des Sanierungsgebietes regelmäßig von Zulieferern (Lkw) genutzt. Möglicherweise bietet sich daher auch eine kooperative Flächenentwicklung zusammen mit Neff an, wobei eine Sonderimmobilie als kombinierte Produktions-

<sup>97</sup> Der Trade Developer übernimmt die Konzeption bis zur Vermarktung auf eigene Rechnung und verkauft kurz nach Fertigstellung (ist i.d.R. auch Bauträger).

<sup>98</sup> So wurde zwischenzeitlich bspw. auch über die Ansiedlung einer kulturellen Nutzung diskutiert, da keine Entwicklungsrichtung kommuniziert wurde und von einer langfristigen Brache auszugehen war.

und Dienstleistungsfläche mit Lkw-Parkdeck im straßenabgewandten Bereich realisiert wird.

### 7.3.4 Gewerbestandort Rinklingen

Perspektivisch relevant kann an diesem Standort das aktuelle Firmengelände von Deurer werden. Falls es im Zuge der Verlagerung in das Industriegebiet Gölshausen zu einem Freizug kommt, sollte sich die Stadt Bretten um Erwerb und Bodenordnung bemühen. Schließlich bietet das Areal aufgrund der Größe auch Potenzial für eventuelle Erweiterungen anliegender Unternehmen. Andererseits kann so gestalterisch auf einen sehr attraktiven Standort Einfluss genommen werden. Schließlich liegt das Areal vergleichsweise zentrennah und weist überdies einen unmittelbaren Anschluss an den Bahnhof Bretten auf.

Gegenüber den Bahngleisen ist v.a. das ehemalige Steinzeugwerk der Firma Harsch von Interesse, das 1996 geschlossen wurde. Eine Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung bietet sich ebenso an, wie eine vollständige gewerbliche Nutzung. Vorab wäre zu klären, in welchem baulichen Zustand sich die Immobilien befinden und ob eine Anpassung des Rastermaßes möglich ist. Die unmittelbare Lage an der B 293, B 35 und B 293 bietet günstige Voraussetzungen für eine Vermarktung dieser Fläche.

### 7.3.5 Gewerbestandort Büchig

Im Rahmen der Standortbeschreibung und -typisierung in Kap. 3.2.2 wurde auf die besondere Situation der ländlich strukturierten nördlichen Stadtteile von Bretten eingegangen. Die Analyse der realen Verkäufe (Kap. 4.1) untermauert diese Sondersituation insofern, als kaum eine nennenswerte Nachfrage hiernach registriert werden kann.

Durch den B-Plan „Fingeräcker“ wurden für die angrenzende Schreinerei die erforderlichen Erweiterungsflächen geschaffen. Eine

darüber hinausgehende gewerbliche Erweiterung der FNP-Potenzialfläche bietet sich mittelfristig nicht an, jedoch sollte der Bestandsstandort unbedingt geschützt bleiben.

### 7.3.6 Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim

Die III. Änderung und Erweiterung des B-Plans „Äußerer Kirchberg“ dient insbesondere der Bereitstellung von Erweiterungsflächen für bereits angesiedelte Unternehmen, die bislang kaum in Anspruch genommen wurden (letzter Verkauf im Jahr 2006).

Südlich und nördlich der geplanten Erschließungsstraße stehen aktuell insgesamt noch 2,3 ha zur Verfügung. Da die Erschließung über einen Stich vorgesehen ist, und das Gebiet nicht direkt an die Kreisstraße 3506 angebunden werden soll, werden in erster Linie solche Handwerksunternehmen und Kleingewerbetreibende zur Zielgruppe zählen, die nicht auf eine direkte Einsehbarkeit angewiesen sind (kein B2C<sup>99</sup>). Unter Vermarktungsgesichtspunkten kann sich eine stärkere Orientierung zur Kreisstraße K 3506 durchaus anbieten, jedoch wäre ein stärkerer gewerblicher Ausbau auch mit einer erhöhten Verkehrsbelastung v.a. der Gemeinde Gondelsheim verbunden. Auch kann es ebenso wenig regionalplanerisches wie städtebauliches Ziel sein, den Stadtteil Neibsheim über den Eigenbedarf (in erster Linie Erweiterungen) hinaus hin gewerblich zu stärken.

### 7.3.7 Gewerbegebiet Bauerbach-Nord/ Leiter

Vom Umgriff der dortigen Potenzialfläche (B-Plan „Leiter“) werden rd. 11.300 qm grundsätzlich als gewerblich nutzbar eingestuft. Der Standort, der unmittelbar an einer landwirtschaftlichen Gerätehalle angrenzt, dient in erster Linie zur Ansiedlung von Handwerksunternehmen, jedoch wird die gewerbliche Entwicklung an diesem

Standort als schwierig bewertet. Einerseits handelt es sich um einen Neustandort, der noch kein Profil herausgebildet hat. Andererseits ist auch dieser Standort nur suboptimal von der im Bogen verlaufenden Kreisstraße K 3506 einsehbar. Von einer kurz- bis mittelfristigen Entwicklung wird aus diesem Grunde abgeraten, falls keine konkrete und hinreichende Nachfrage hiernach besteht. Von der Ansiedlung eines verkehrsintensiven Unternehmens ist in jedem Falle abzuraten, da mehrere Ortsdurchfahrten belastet würden

### 7.3.8 Gewerbebestandort Industriestraße/Gölswiesen (Gondelsheim)

Mit dem Bebauungsplanverfahren zur nördlichen Erweiterung des Gewerbebestandes wurde bereits begonnen, sodass ein Vorentwurf seit Ende 2014 vorliegt.

Die Potenzialfläche ist von der Straße Gölswiesen aus erschließbar und bietet, in Orientierung an den FNP (entspr. Abstand zum Saalbach), ein Flächenpotenzial von rd. 2,7 ha (brutto). Die Haupterschließung teilt sich der Gewerbebestandort mit dem Wohngebiet „Gölswiesen/Metzgerreich“ (vorgeschalteter Kreisverkehr), weshalb ebenso auf die mit einer Entwicklung einhergehenden zusätzlichen Belastungen (Verkehr, Lärm etc.) zu achten ist, wie auch auf die begrenzte Kapazität des Verkehrsträgers.

Eine im geltenden FNP dargestellte gewerbliche Entwicklungsfläche am südlichen Ende des Gewerbebestandes steht faktisch nicht zur Verfügung bzw. kann lediglich als Erweiterungsfläche für den dortigen Betrieb bewertet werden.

### 7.3.9 Gewerbegebiet Altenwingert (Gondelsheim)

Weitere Flächenpotenziale, die jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht dargestellt sind, existieren im Norden der Gemeinde. So ist im Anschluss an das Gewerbegebiet „Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle“ generell eine Erweiterung

<sup>99</sup> B2C: Business-to-Consumer; steht für Kommunikations- und Handelsbeziehungen zwischen Unternehmen und Privatpersonen (Konsumenten).

zwischen Saalbach und B 35 denkbar. Konflikte würden aufgrund des vorhandenen Feldgehölzes nördlich Gondelsheim, Gewann Altenwingert, bestehen.

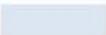
Positiv zu bewerten wäre u.a. eine vergleichsweise geringe Distanz zur Stadtbahn-Haltestelle (Gondelsheim Schloßstadion).

Da eine Verlängerung der Josephine-Benz-Straße aufgrund der Nutzung kaum möglich ist, wäre jedoch eine neue Anbindung von der B 35 zu schaffen.

## 8 Flächensteckbriefe

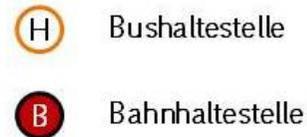
Nachfolgend werden die in Kap. 5.1 beschriebenen Gewerbestandorte in Bretten und Gondelsheim in Form von Steckbriefen dargestellt.

Dabei wird eine Differenzierung nach 4 Potenzialtypen vorgenommen. Wie dargestellt, ist eine Realisierbarkeit der sog. „Optionalen Potenzialflächen“ davon abhängig, ob diese zukünftig im Zuge einer Verlagerung freifallen sollten oder nicht. Zum aktuellen Zeitpunkt (Mitte Juli 2015) ist dies nicht absehbar.

	Gewerbliche Flächen im Innenbereich
	Gewerblicher Leerstand
	Gewerbliche Entwicklungsfläche (gem. FNP)
	Optionale Potenzialfläche

Zusätzlich wird die jeweilige Flächenbilanz, die den entsprechenden Ausführungen im Text entspricht, noch einmal dargestellt.

Neben den Flächenpotenzialen werden v.a. auch die Ergebnisse der Arbeitsstättenzählung im Zeitraum Sommer bis Herbst 2014 dargestellt, um die Branchenschwerpunkte der jeweiligen Gewerbegebiete /-standorte zu verdeutlichen, was wiederum wichtige Rückschlüsse auf die Standortanforderungen ermöglicht. Die Typisierung entspricht dabei der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) und wird anhand der jeweiligen Hauptbranche vorgenommen. Des Weiteren werden u.a. auch Verkehrsanbindungen dargestellt, hier v.a. Bushaltestellen sowie die Verfügbarkeit eines Bahnhaltes:



Ergänzt wird die Darstellung durch die Beschreibung ausgewählter weiterer Standortqualitäten.

## Gewerbestandort West/ Brücke

**Stadtteil:** Bretten

### Städtebaulicher Kontext

Der Standort liegt zentral in der Kernstadt Bretten. Das Gebiet ist in Wohngebiete eingebettet und von Gleistrassen sowie der Bundesstraße 294 durchzogen.



### Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

- A5 in 21,6 km/ 28 Minuten, A8 in 15,6 km/ 20 Minuten per PKW

Bundesstraße:

- B294

Internationaler Flughafen:

- in 69,4 km/ 59 Minuten (A8)



### Parkplatzsituation

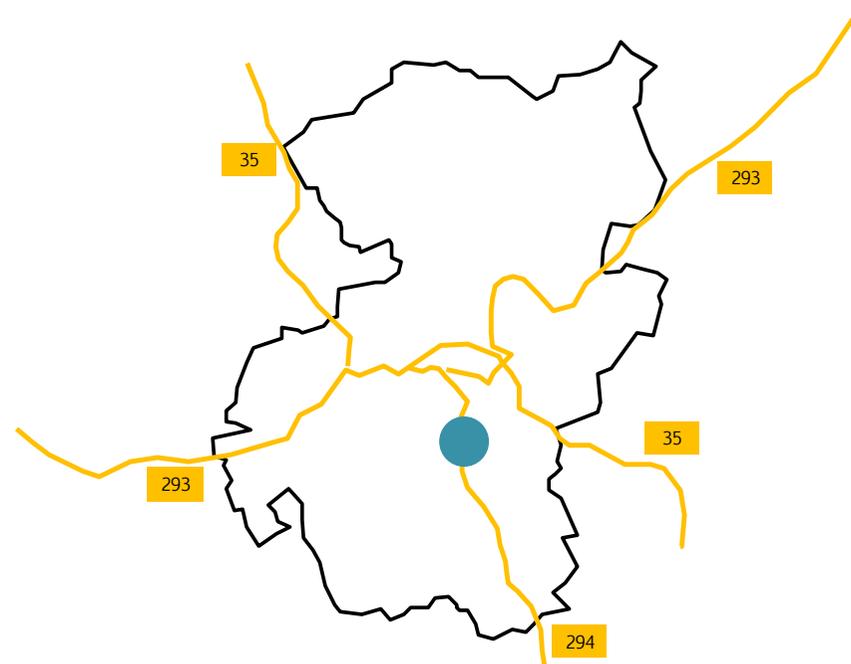
Durch die Firmenparkplätze der Firma Neff sind die Straßen nicht zugeparkt. Für zusätzliche Entlastung sorgen derzeit die Parkplätze des Malag-Center und auf dem Fibron-Mellert-Areal, die allerdings nach Bebauung des Areals wegfallen würden.

### ÖPNV

An den Haltestellen Pforzheimer Straße, Hochberghaus und Wannenberg besteht Anschluss an die Buslinie 733. An der Haltestelle Ruitter Straße besteht Anschluss an die Buslinie 146. Die Haltestellen befinden sich unmittelbar in bzw. im erweiterten Umfeld zum Gewerbebestandort.

Mit den Bahnhaltspunkten Bretten-Stadtmitte bzw. Bretten- Rechberg besteht ebenfalls Anschluss an die Bahnlinien S4 sowie S9.

Die Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei 1,6 km/4 Minuten per PKW.



### Versorgungsangebote

Viele Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi, Penny u.a.), ein Angebot an Schnellrestaurants (Subway, Schlemmer Pizza) sowie eine Apotheke

### Beherbergungsangebote

Die Hotels ACHAT Comfort Bretten und Krone liegen in unmittelbarer Nähe. Der Bau eines Hotels auf dem Areal wird für die Zukunft angestrebt.

### Freizeitangebote

Es besteht die Möglichkeit, den Taekwondo-Treff Bretten, 3 Fitnessstudios sowie eine Tanzschule zu besuchen.

### Breitbandversorgung

Eine Breitbandversorgung ist vorhanden und generell sicherzustellen.

### ÖPNV-Anbindung



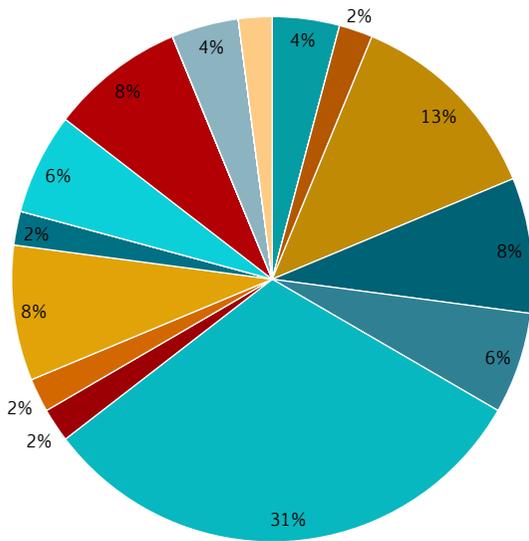
Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

### Flächenumgriff



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

### Wirtschaftsstruktur (Arbeitsstätten)



- c Verarbeitendes Gewerbe
- e Wasser; Abwasser, Abfallentsorgung; Umwelt
- f Baugewerbe
- g1 Kfz-Handel u. Reparatur
- g2 Großhandel u. Handelsvermittlung
- g3 Einzelhandel
- h Verkehr und Lagerei
- i Gastgewerbe
- j Information und Kommunikation
- k Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- l Grundstücks- und Wohnungswesen
- m Freiberufl., wissensch. u. techn. Dienstleistungen
- n Sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- r Kunst, Unterhaltung und Erholung

### Erfasste Flächenpotenziale



Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	(möglicher) Standorttyp	Verfügbarkeit (qm)
1	5.500 (4.000 qm netto)	öffentlich	MI	„klassisches“ GE	-
2	43.388 (32.541 qm netto)	öffentlich	MI	„urbanes“ GE („klassisches“ GE)	30.372 qm

## Gewerbestandort Rinklingen

**Stadtteil:** Rinklingen, Diedelsheim, Bretten

### Städtebaulicher Kontext

Der Gewerbestandort liegt westlich der Innenstadt von Bretten. Der Standort ist umgeben von Wohngebieten, durchzogen von der Bahntrasse sowie der B 294. Im nördlichen Teil schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im südlichen Bereich wird der Standort durch eine Hanglage begrenzt.



### Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

- A5 in 20,5 km/ 24 Minuten, A8 in 15,6 km/ 20 Minuten per PKW per PKW.

Bundesstraße:

- B294 direkt durch Standort

Internationaler Flughafen:

- in 64,2 km/ 58 Minuten per PKW (über A8).



### Parkplatzsituation

Die Parksituation ist als gut einzustufen. Die ansässigen Unternehmen haben oftmals firmeneigene Parkplätze.

### ÖPNV

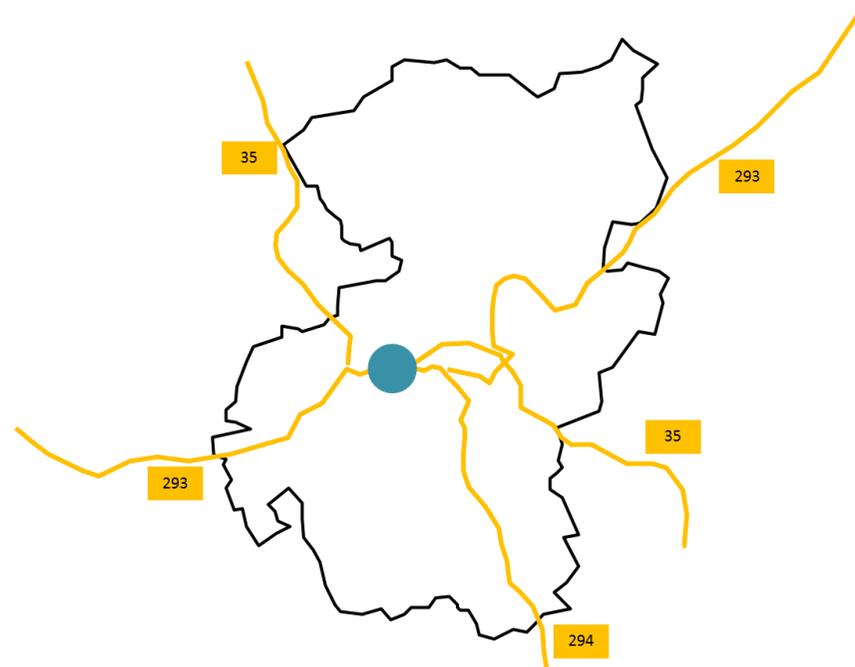
Am Bahnhof Bretten besteht Anschluss zu den Buslinien 141, 144, 146, 700, 733 (ca. 500 m). Die Linie 146 hält zudem an den Haltestellen Eichholz (ca. 400 m) und Kirche (ca. 1,5 km).

Am Bahnhof Bretten (ca. 500 m) besteht Anschluss an die Bahnlinien S4, S9 sowie den RE5.

Die Bahnlinie S9 hält in Diedelsheim (ca. 1,4 km).

Die Bahnlinie S4 hält in Rinklingen (ca. 1,9 km).

Die Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei 500 m/ 2 Minuten per PKW.



**Versorgungsangebote**

Gasthaus zur Sonne, Gaststätte zum Lamm, McDonalds

**Beherbergungsangebote**

Landgasthof Rose

**Freizeitangebote**

TSV Rinklingen, Tennisclub Die-delsheim e.V., Bowl- und Kegelcenter Eichhorn

**Breitbandversorgung**

Eine Breitbandversorgung ist vorhanden und generell sicherzustellen.

**ÖPNV-Anbindung**



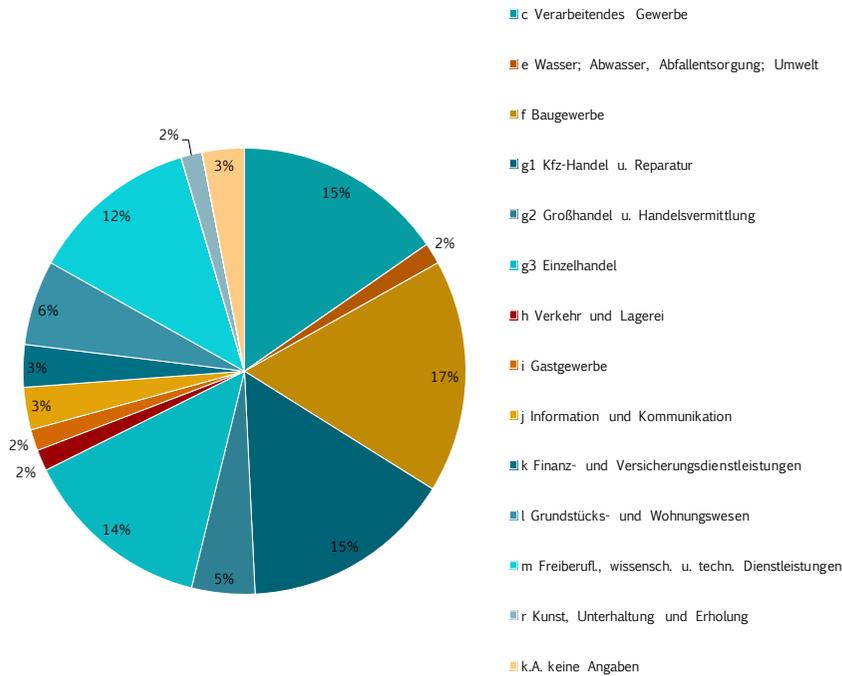
Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

**Flächenumgriff**

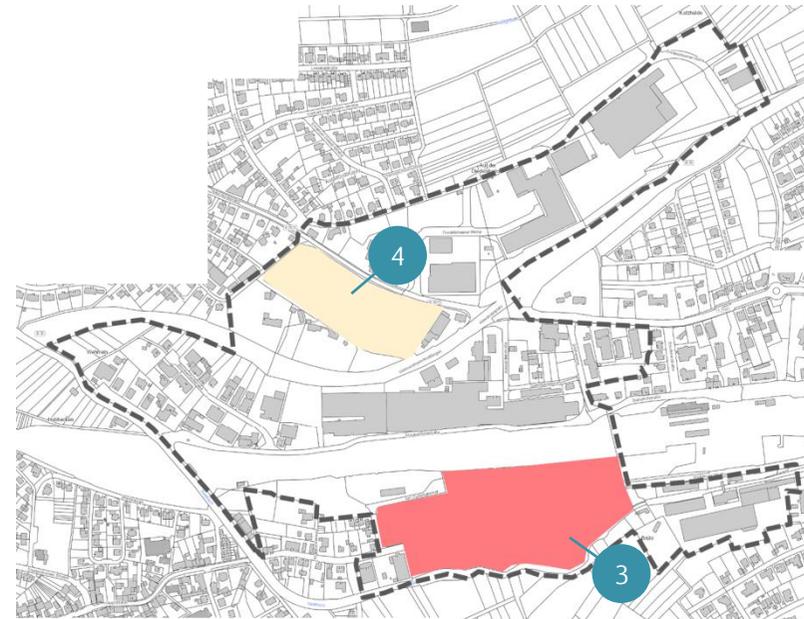


Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

### Wirtschaftsstruktur (Arbeitsstätten)



### Erfasste Flächenpotenziale



Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	(möglicher) Standorttyp	Verfügbarkeit (qm)
3	56.900	privat (bebaut)	GE GRZ: 0,7 GFZ: 1,0	„klassisches“ GE	optional
4	24.000	privat (bebaut)	GE GRZ: 0,7 GFZ: 1,0	„urbanes“ GE	12.000

## Gewerbestandort Diedelsheim/Malschäcker

**Stadtteil:** Rinklingen, Diedelsheim, Bretten

### Städtebaulicher Kontext

Der Gewerbestandort liegt am westlichen Rand von Diedelsheim. Östlich vom Standort befinden sich Wohngebiete westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die B35 und B293 umrahmen den Standort. Die K3573 führt durch den Standort hindurch.

### Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

- A5 in 18 km (24 min.), A8 in 16 km (22 min)

Bundesstraße:

- B35 in 300 m/ 2 Minuten per PKW, B293 und B294 in 300 m/ 2 Minuten per PKW.

Internationaler Flughafen:

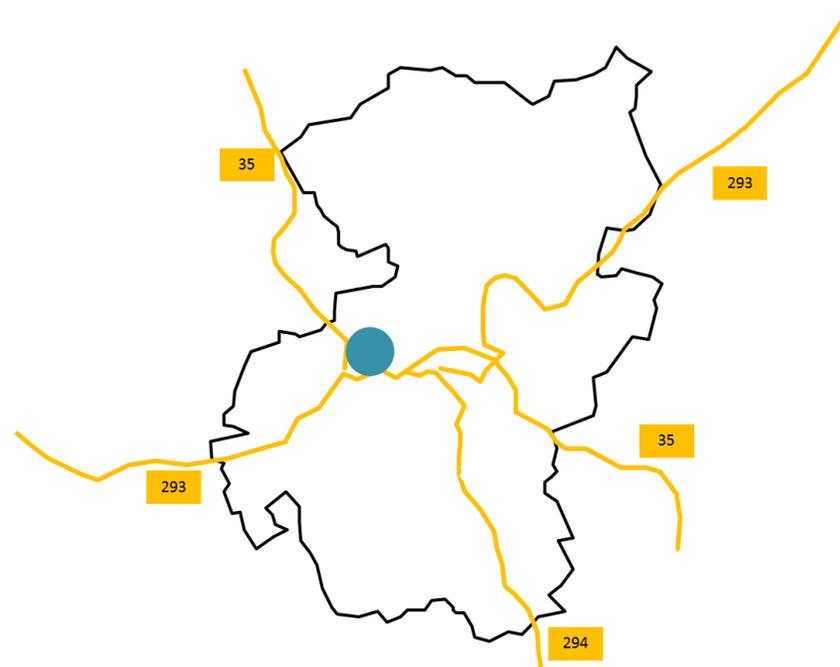
- in 62,2 km/ 50 Minuten per PKW (über A8).

### Parkplatzsituation

Die Parksituation ist als gut einzustufen. Die ansässigen Unternehmen haben zumeist firmeneigene Parkplätze, so dass die Straßen nicht stark belastet sind.

### ÖPNV

Anschluss an die Buslinie 146 an den Haltestellen Rathaus (ca. 300 m). Die Bahnlinie S9 sowie der RE5 halten in Diedelsheim (am Standort). Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei 2,6 km/ 4 Minuten per PKW.



**Versorgungsangebote**

Gasthaus Zur Sonne, Landgasthof Rose

**Beherbergungsangebote**

Landgasthof Rose

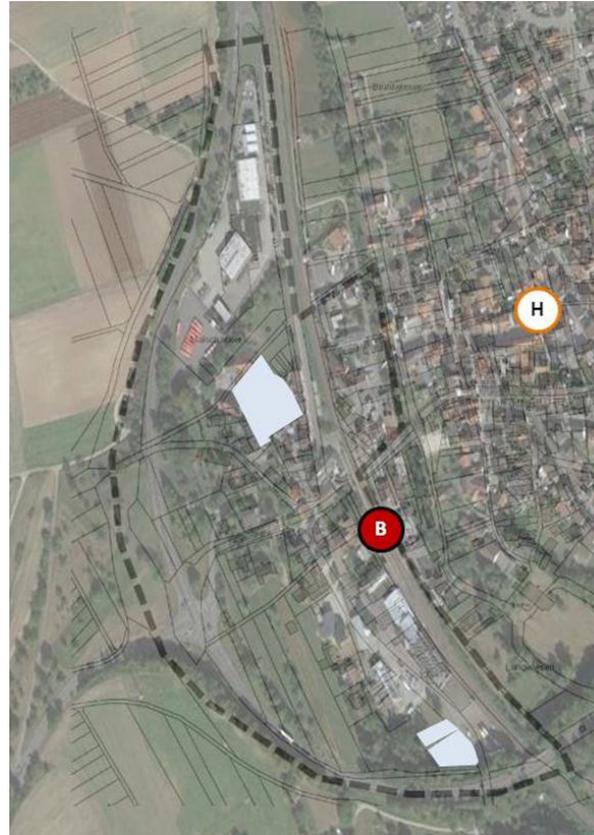
**Freizeitangebote**

Eichhorn Bowling- und Kegelcenter, Tennis-Club Diedelsheim

**Breitbandversorgung**

Eine Breitbandversorgung ist vorhanden und generell sicherzustellen.

**ÖPNV-Anbindung**



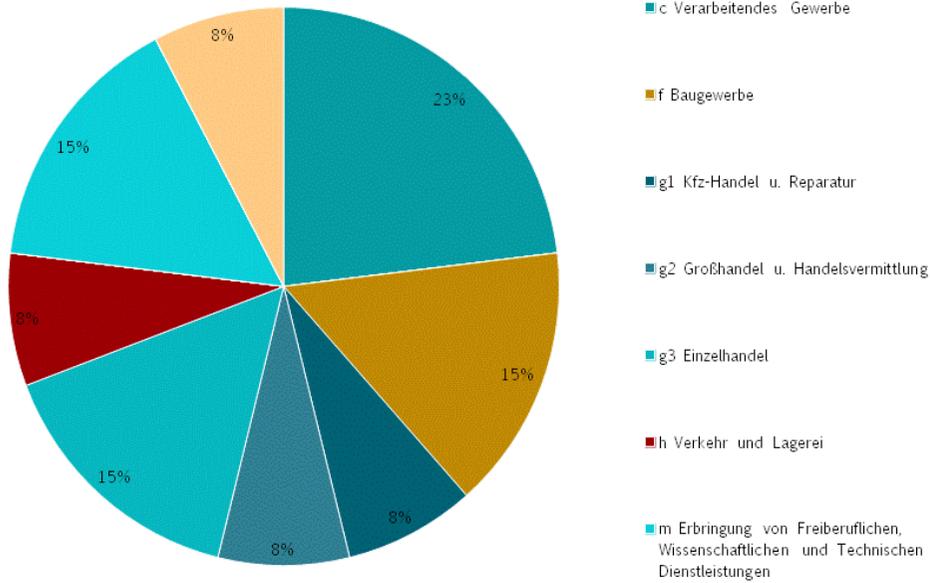
Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

**Flächenumgriff**

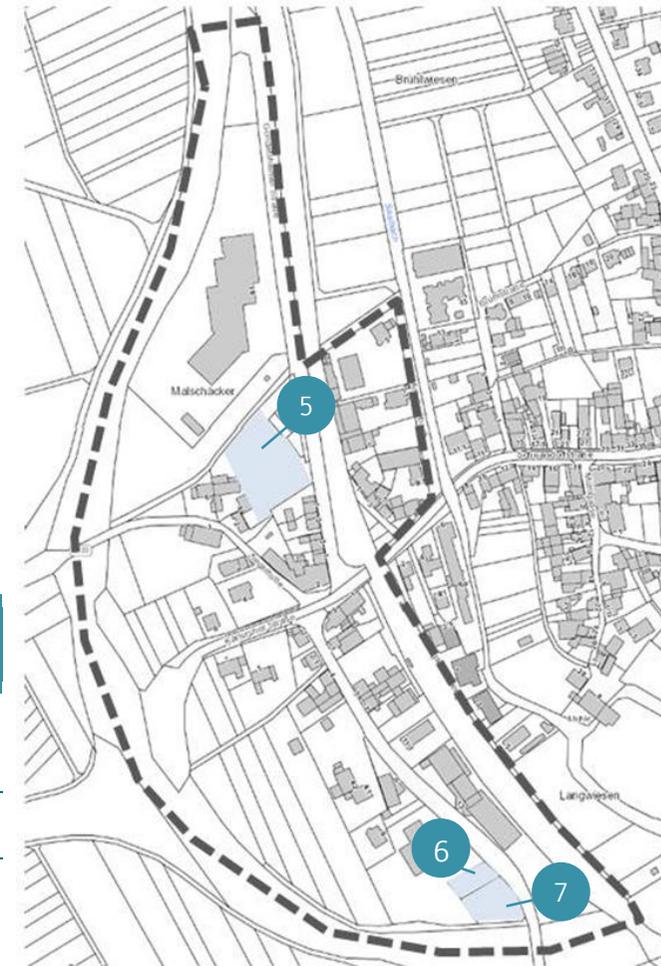


Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

**Wirtschaftsstruktur (Arbeitsstätten)**



**Erfasste Flächenpotenziale**



Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	(möglicher) Standorttyp	Verfügbarkeit (qm)
5	3.183	privat	MI GRZ: 0,6 GFZ: 0,8		-
6	500	privat	GE	„klassisches“ GE	300
7	1.850	privat	GE	„klassisches“ GE	1.110

## Industriegebiet Gölshausen

**Stadtteil:** Gölshausen

### Städtebaulicher Kontext

Das Industriegebiet liegt östlich des Zentrums von Gölshausen. Südlich grenzt der Standort an ein Waldgebiet und landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich befindet sich das Industriegebiet Langenmorgen. Im südwestlichen Bereich grenzt Wohnbebauung an.



### Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

- A5 in 26 km/ 30 Minuten, A8 19 km/ 23 Minuten per PKW

Bundesstraße:

- B293 führt nördlich am Standort entlang (ca. 300m), B35, B92.

Internationaler Flughafen:

- in 69 km/ 66 Minuten per Pkw (über A8)



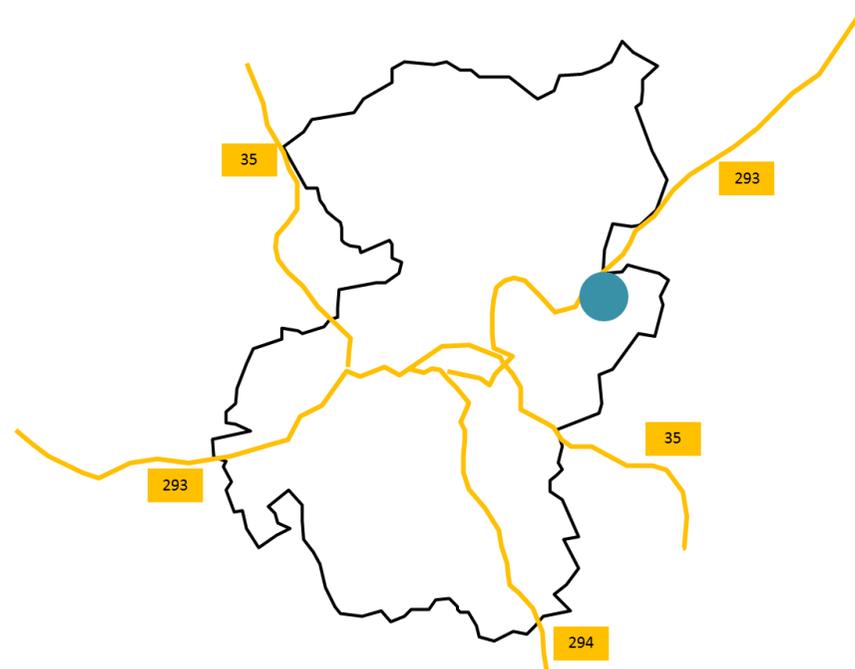
### Parkplatzsituation

Die Parkplatzsituation ist als gut einzustufen. Die meisten ansässigen Unternehmen haben firmeneigene Parkplätze.

### ÖPNV

Keine Busanbindung in unmittelbarer Nähe.

Die Bahnlinie S4 hält an der Haltestelle Gölshausen (ca. 1,4 km) und an der Haltestelle Industriegebiet. Die Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei ca. 6 km/ 8 Minuten per Pkw.



### Versorgungsangebote

Gasthaus Löwen

### Beherbergungsangebote

Keine Angebote in unmittelbarer Umgebung

### Freizeitangebote

SV Gölshausen, Waldgebiet zur Naherholung

### Breitbandversorgung

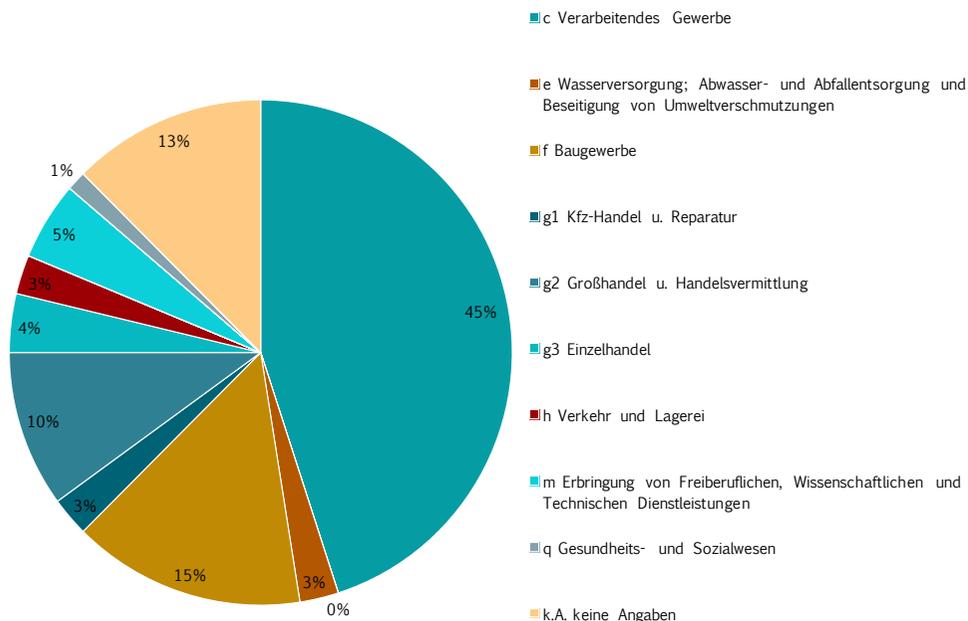
Eine Breitbandversorgung (Glasfaser-versorgung durch Fa. Telex) ist vorhanden und generell sicherzustellen.

### ÖPNV-Anbindung / Flächenumgriff



Bildquellen: GoogleEarth, 2014  
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

**Wirtschaftsstruktur (Arbeitsstätten)**



11	992	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
12	3.051	privat	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	1.831
13	3.006	öffentlich	GI GRZ: 0,8	(verkehrsintensives GE)	601
14	2.236	öffentlich	GI GRZ: 0,8	(verkehrsintensives GE)	447
15	6.450	privat/öffentlich	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	1.290
16	46.151	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	verkehrsintensives GE	9.230
17	1.562	privat	MI GRZ: 0,4 GFZ: 0,7	„klassisches“ GE	312
18	7.020	privat	GI GRZ: 0,8	(verkehrsintensives GE)	-

Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	(möglicher) Standorttyp	Verfügbarkeit (qm)
8	1.447	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
9	4.878	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
10	7.681	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional

Erfasste Flächenpotenziale



## Industriegebiet Langenmorgen

**Stadtteil:** Gölshausen

### Städtebaulicher Kontext

Das Industriegebiet liegt östlich des Stadtteils Gölshausen. Südlich grenzt der Standort an das Gewerbegebiet Gölshausen an. Nördlich befinden sich Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Die B 293 begrenzt den Standort im nördlichen und die Gleistrasse im südlichen Bereich. Es befinden sich keine Wohngebiete in unmittelbarer Nähe.

### Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

- A5 in 26,2 km/ 30 Minuten, A8 in 19 km/ 23 Minuten per PKW

Bundesstraße:

- B293 unmittelbar am Standort, B35, B294

Internationaler Flughafen:

- in 69 km/ 66 Minuten (A8)

### Parkplatzsituation

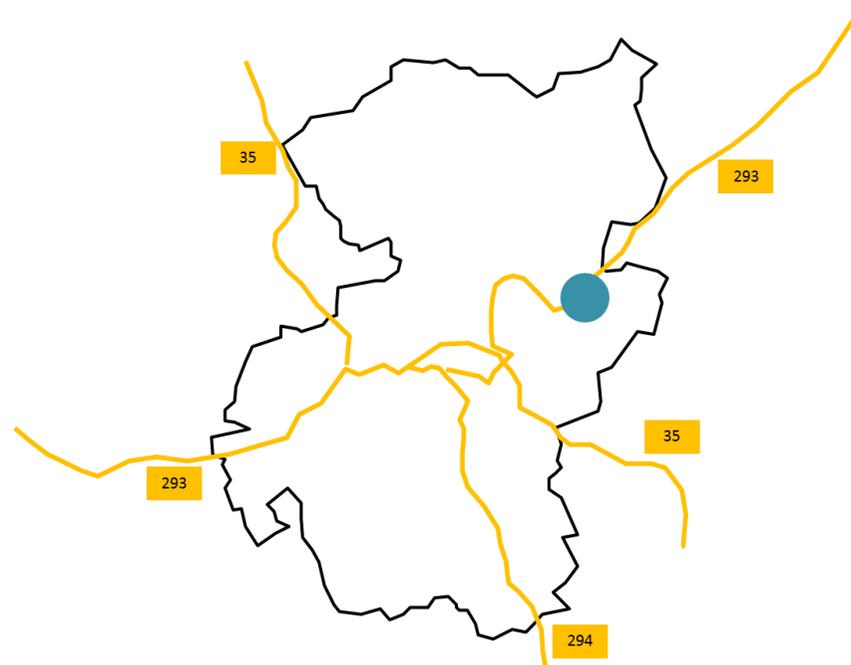
Die Parksituation ist als gut einzustufen. Die ansässigen Unternehmen verfügen überwiegend über eigene Parkplätze.

### ÖPNV

Keine Busanbindung in unmittelbarer Nähe.

Die Bahnlinie S4 hält an der Haltestelle Gölshausen und Industriegebiet.

Die Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei 5,9 km/ 8 Minuten per PKW.



**Versorgungsangebote**

Gasthaus Löwen

**Beherbergungsangebote**

Keine Angebote

**Freizeitangebote**

SV Gölshausen, Waldgebiet zur Naherholung

**Breitbandversorgung**

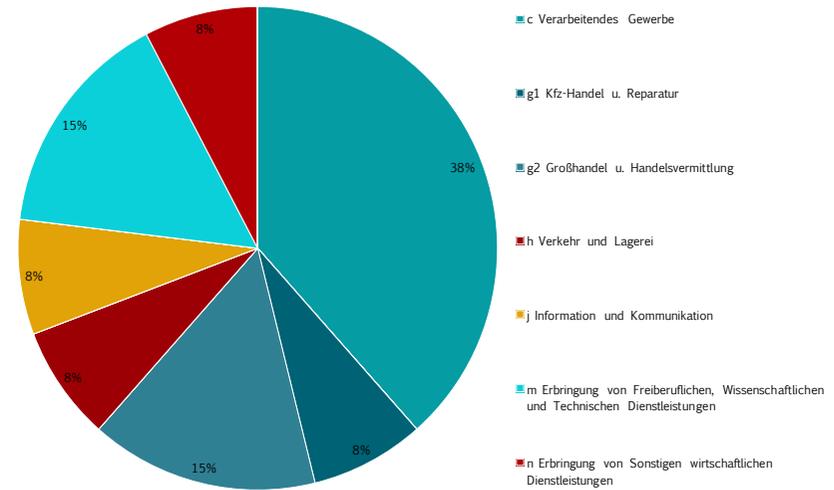
Eine Breitbandversorgung ist vorhanden und generell sicherzustellen.

**ÖPNV-Anbindung**



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
 Bearbeitung: cima GmbH, 2014

**Wirtschaftsstruktur (Arbeitsstätten)**



## Gewerbestandort Industriestraße/Gölswiesen (Gondelsheim)

**Stadtteil:** -

### Städtebaulicher Kontext

Der Gewerbestandort liegt am südlichen Rand von Gondelsheim. Nördlich vom Standort befinden sich Wohngebiete, im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

### Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

- A5 in 16 km/ 20 Minuten, A8 19 km/ 23 Minuten per PKW

Bundesstraße:

- B35 unmittelbar am Standort, B293

Internationaler Flughafen:

- in 66 km/ 56 Minuten per Pkw (über A8)

### Parkplatzsituation

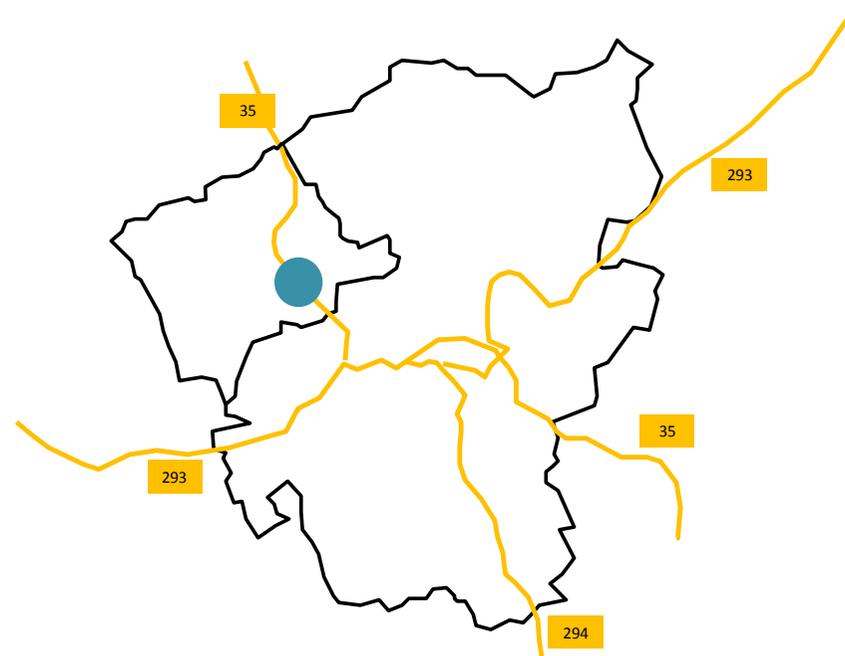
Die Parkplatzsituation als gut einzustufen. Die ansässigen Unternehmen verfügen überwiegend über eigene Parkplätze

### ÖPNV

Keine Busanbindung in unmittelbarer Nähe.

Die Bahnlinie S9 hält am Bahnhof Gondelsheim (ca. 1,3 km).

Die Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei ca. 4,5 km/ 7 Minuten per Pkw.



**Versorgungsangebote**

Netto-Markt, Gasthaus Loewen-Thor, Restaurant Schlossstube, Gasthaus Rose, Pizza Da Filippo, Clublokal Tennis-Club „Grün-weiß“

**Beherbergungsangebote**

Hotel Hahn, Hotel Garni Rübenkeller

**Freizeitangebote**

Fussballverein 1958 Gondelsheim e.V., Tennis-Club „Grün-Weiß“, div. weitere Sport- und kulturelle Vereine,

**Breitbandversorgung**

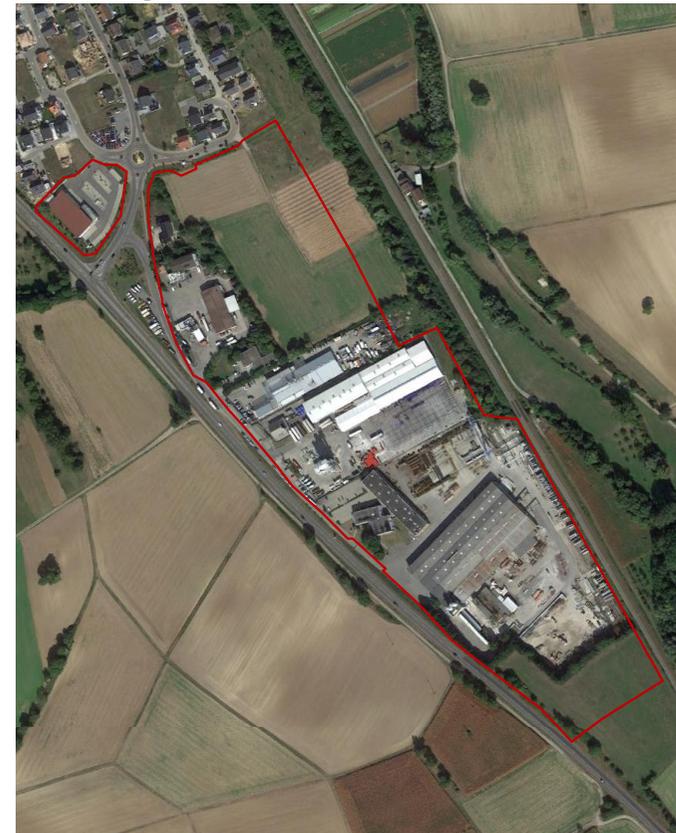
Eine Breitbandversorgung ist vorhanden und generell sicherzustellen.

**ÖPNV-Anbindung**



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

**Flächenumgriff**



Bildquelle: GoogleEarth, 2014  
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

