

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbetrachtungen .....</b>	<b>I</b>
<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>III</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>XI</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>XV</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>XVIII</b>
<b>Index .....</b>	<b>XIX</b>
<b>1. Abschnitt: Kommunales Gewerbeflächenmanagement in der Stadtplanung.....</b>	<b>1</b>
A. Quantitative Angebotsplanung von Gewerbeflächen .....	2
B. Differenzierte Standortentwicklung als Instrument qualitativer Gewerbeflächenpolitik .....	3
<b>2. Abschnitt: Standortangebot.....</b>	<b>6</b>
A. Stärken-Schwächen-Analyse zur Bestimmung des Standortpotentials .....	6
I. Methode der Stärken-Schwächen-Analyse .....	7
II. Potentiale von Gewerbestandorten aus kommunaler Sicht.....	12
a) Grundstück .....	13
1. Fläche .....	13
2. Bebaubarkeit.....	14
3. Zeitliche Verfügbarkeit.....	15
4. Altlasten .....	15
5. Konflikte mit der Nachbarnutzung.....	16
6. Gebäude .....	17
7. Bodenrichtwert .....	17
b) Verkehrsinfrastruktur.....	18
1. Verkehrsgeographische Lage .....	18
2. Verkehrsverträglichkeit .....	19

---

c) Nachrichtenübermittlung.....	20
d) Technische Ver- und Entsorgung .....	20
1. Versorgung.....	21
2. Entsorgung .....	21
e) Arbeitsmarkt.....	22
1. Erwerbspersonen .....	22
2. Bildungseinrichtungen.....	23
3. Forschungseinrichtungen.....	24
f) Agglomeration .....	24
1. Siedlungsstruktur.....	24
2. Lage in der Region .....	25
3. Lage im städtischen Raum.....	26
g) Wirtschaftsstruktur und Fertigung.....	26
1. Gebietsprägung.....	26
2. Gebietseignung.....	27
3. Regionalstruktur .....	28
h) Kommunalpolitische Rahmengestaltung .....	29
1. Bauleitplanung.....	29
2. Gewerbepolitik .....	30
3. Haushaltsgleichgewicht .....	30
B. Potentiale ausgewählter Gewerbestandorte.....	31
<b>3. Abschnitt: Standortnachfrage .....</b>	<b>35</b>
A. Zielgruppenanalyse zur Bestimmung der Standortanforderungen.....	36
I. Methode der Zielgruppenanalyse .....	36
II. Branchenspezifische Anforderungen an Gewerbestandorte .....	38
a) Grundstück .....	39
1. Fläche.....	39
2. Bebaubarkeit.....	40
3. Zeitliche Verfügbarkeit.....	41
4. Altlasten .....	41
5. Konflikte mit der Nachbarnutzung.....	41
6. Gebäude .....	42
7. Grundstückskosten.....	43
b) Verkehrsinfrastruktur.....	43
1. Anbindung an das Verkehrsnetz .....	44
2. Verkehrsqualität .....	44

---

c) Nachrichtenübermittlung.....	45
d) Technische Ver- und Entsorgung .....	46
1. Versorgung.....	46
2. Entsorgung .....	47
e) Arbeitsmarkt.....	47
1. Quantitativer Bedarf an Humankapital.....	47
2. Qualifikation des Humankapitals .....	48
3. Rahmenbedingungen .....	48
f) Agglomeration .....	49
1. Verdichtung.....	49
2. Lage im Raum .....	50
g) Wirtschaftsstruktur und Fertigung.....	52
1. Gebietsprägung.....	52
2. Gebietseignung.....	53
3. Regionalstruktur .....	54
h) Kommunalpolitische Rahmengestaltung .....	54
1. Planungssicherheit .....	54
2. Administrative Regelungen.....	55
B. Nutzungsanforderungen ausgewählter Zielgruppen .....	55
I. Branchen des Verarbeitenden Gewerbes .....	56
II. Logistik und Lagerhaltung .....	57
III. Produzierendes Handwerk.....	58
<b>4. Abschnitt: Standorteignung.....</b>	<b>60</b>
A. Nutzwertanalyse zur Bestimmung geeigneter Nutzungen von Gewerbeflächen.....	61
I. Methodik des nutzwertanalytischen Verfahrens .....	62
II. Modellierung eines Instrumentariums zur Entscheidungsvorbereitung im Rahmen der differenzierten Standortentwicklung.....	68
B. Untersuchung der ausgewählten Gewerbestandorte.....	72
C. Schlußfolgerungen für eine Strategie der differenzierten Standortentwicklung.....	74
<b>Resümee.....</b>	<b>78</b>

---

<b>Anhang 1: Kriterien des Standortpotentials und der Standortanforderungen .....</b>	<b>XX</b>
A. Standortpotential .....	XX
B. Standortanforderungen .....	XXI
<b>Anhang 2: Transformationsregeln für das ordinale Skalensystem .....</b>	<b>XXII</b>
A. Standortpotential .....	XXII
I. Grundstück.....	XXII
II. Infrastruktur .....	XXV
a) Verkehrsinfrastruktur .....	XXV
b) Nachrichtenübermittlung.....	XXVI
c) Technische Ver- und Entsorgung .....	XXVII
III. Wirtschaft .....	XXVIII
a) Arbeitsmarkt.....	XXVIII
b) Agglomeration .....	XXIX
c) Wirtschaftsstruktur und Fertigung.....	XXX
IV. Kommunalpolitische Rahmgestaltung .....	XXXI
B. Standortanforderungen .....	XXXIII
I. Grundstück.....	XXXIII
II. Infrastruktur .....	XXXVI
a) Verkehrsinfrastruktur.....	XXXVI
b) Nachrichtenübermittlung.....	XXXVIII
c) Technische Ver- und Entsorgung .....	XXXIX
III. Wirtschaft .....	XL
a) Arbeitsmarkt.....	XL
b) Agglomeration .....	XL
c) Wirtschaftsstruktur und Fertigung.....	XLI
IV. Kommunalpolitische Rahmgestaltung .....	XLII
<b>Anhang 3: Umweltbelastungen durch die Industrie.....</b>	<b>XLIII</b>
<b>Anhang 4: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung.....</b>	<b>XLIV</b>

---

<b>Anhang 5: Vergleichende Gegenüberstellung von Potential- und Anforderungsseite .....</b>	<b>XLV</b>
<b>Anhang 6: Zusammenfassung von Kriterien bzw. Indikatoren der Potential- und Anforderungsseite.....</b>	<b>XLVI</b>
A. Standortpotential .....	XLVI
I. Grundstück.....	XLVI
II. Infrastruktur .....	XLVII
III. Wirtschaft .....	XLVII
IV. Kommunalpolitische Rahmgestaltung .....	XLIX
B. Standortanforderungen .....	L
I. Grundstück.....	L
II. Infrastruktur .....	L
III. Wirtschaft .....	LII
<b>Anhang 7: Kriterien der Potential- und Anforderungsseite nach erfolgter Zusammenfassung .....</b>	<b>LIV</b>
<b>Anhang 8: Paarvergleiche zur Bestimmung von Teilnutzwerten.....</b>	<b>LV</b>
A. Zuordnung der Referenzmatrizen für den Paarvergleich.....	LV
I. Grundstück.....	LV
II. Infrastruktur .....	LVI
a) Verkehrsinfrastruktur .....	LVI
b) Nachrichtenübermittlung.....	LVI
c) Technische Ver- und Entsorgung .....	LVII
III. Wirtschaft .....	LVII
a) Arbeitsmarkt.....	LVII
b) Agglomeration .....	LVIII
c) Wirtschaftsstruktur und Fertigung.....	LIX
IV. Kommunalpolitische Rahmgestaltung .....	LX
B. Referenzmatrizen .....	LX

---

<b>Anhang 9: Gewerbeflächen im Stadtgebiet Leipzig .....</b>	<b>LXII</b>
A. Verteilung der gewerblichen Bauflächen in Leipzig .....	LXII
B. Gewerbegebietspässe.....	LXIII
I. Gebietspaß 07: Mockauer Straße.....	LXIII
II. Gebietspaß 08: Rackwitzer Straße.....	LXIV
III. Gebietspaß 09: Rohrteichstraße.....	LXV
IV. Gebietspaß 10: Leipzig Nordost.....	LXVI
V. Gebietspaß 11: Bautzner Straße (Ost).....	LXVII
VI. Gebietspaß 12: Torgauer Straße (Technologiepark).....	LXVIII
VII. Gebietspaß 13: Permoser Straße.....	LXIX
VIII. Gebietspaß 14: Torgauer Straße .....	LXX
IX. Gebietspaß 15: Schongauerstraße.....	LXXI
X. Gebietspaß 16: Riesaer Straße.....	LXXII
XI. Gebietspaß 17: Geithainer Straße .....	LXXIII
<b>Anhang 10: Standortprofile.....</b>	<b>LXXIV</b>
A. Leipzig – Kommunales Profil.....	LXXIV
B. Gewerbegebiete.....	LXXV
I. Gewerbegebiet Mockauer Straße.....	LXXV
II. Gewerbegebiet Rackwitzer Straße.....	LXXVI
III. Gewerbegebiet Rohrteichstraße.....	LXXVII
IV. Gewerbegebiet Leipzig Nordost.....	LXXVIII
V. Gewerbegebiet Bautzner Straße (Ost) .....	LXXIX
VI. Gewerbegebiet Torgauer Straße (Technologiepark) .....	LXXX
VII. Gewerbegebiet Permoser Straße.....	LXXXI
VIII. Gewerbegebiet Torgauer Straße .....	LXXXII
IX. Gewerbegebiet Schongauerstraße.....	LXXXIII
X. Gewerbegebiet Riesaer Straße.....	LXXXIV
XI. Gewerbegebiet Geithainer Straße .....	LXXXV
C. Gesamtübersicht der Standortprofile .....	LXXXVI

**Anhang 11: Klassifikation der ausgewählten Gewerbestandorte... LXXXVII**

A. Potentiale.....	LXXXVIII
I. Grundstück.....	LXXXVIII
II. Verkehrsinfrastruktur .....	LXXXIX
III. Technische Ver- und Entsorgung .....	XC
IV. Wirtschaft und Kommunalpolitische Rahmengestaltung .....	XCI
B. Gesamtdarstellung.....	XCII

**Anhang 12: Branchenprofile .....XCIII**

A. Verarbeitendes Gewerbe.....	XCIII
I. Ernährungsindustrie .....	XCIII
II. Maschinenbau .....	XCIV
III. Metallverarbeitung.....	XCV
IV. Textilindustrie.....	XCVI
V. Bekleidungsindustrie.....	XCVII
VI. Chemische Industrie.....	XCVIII
VII. Elektrotechnische Industrie .....	XCIX
VIII. Druckindustrie .....	C
B. Logistik .....	CI
C. Produzierendes Handwerk.....	CII

**Anhang 13: Standorteignung.....CIII**

A. Nutzwertermittlung .....	CIII
I. Verarbeitendes Gewerbe .....	CIV
a) Ernährungsindustrie .....	CIV
b) Maschinenbau.....	CV
c) Metallverarbeitung.....	CVI
d) Textilindustrie.....	CVII
e) Bekleidungsindustrie.....	CVIII
f) Chemische Industrie .....	CIX
g) Elektrotechnische Industrie .....	CX
h) Druckindustrie .....	CXI

---

II. Logistik.....	CXII
III. Produzierendes Handwerk.....	CXIII
B. Ergebnis .....	CXIV
I. Berechnungsgrundlage für die Einteilung in Grade der Nutzungseignung .....	CXIV
II. Gesamtdarstellung der branchenspezifischen Eignung der Standorte..	CXV
<b>Abstract .....</b>	<b>CXVI</b>
<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>CXVII</b>
<b>Eidesstattliche Erklärung .....</b>	<b>CXXXI</b>