

Stadt Bad Liebenzell

Bedarfsanalyse Gewerbeflächen

Mai 2017



GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Räumliche und strukturelle Einordnung der Stadt Bad Liebenzell	4
3	Struktur des Gewerbeflächenangebots im Umland von Bad Liebenzell	6
4	Bestehende Gewerbegebiete in Bad Liebenzell.....	7
4.1	Gewerbegebiet "Ulmenweg" / Bad Liebenzell Kernstadt Nord	7
4.2	Gewerbegebiet "Mineralbrunnen" / Bad Liebenzell Kernstadt Süd	8
4.3	Gewerbegebiet "Mädle" / Unterhaugstett	9
4.4	Gewerbefläche (FNP-Reserve) "Handwerkerpark Zainenwäldle"	10
	Maisenbach-Zainen	10
4.5	Gewerbegebiet "Egarten" / Unterhaugstett	11
5	Datengrundlagen und -analysen	12
5.1	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose.....	12
5.2	Beschäftigte und Beschäftigungsstruktur	13
5.3	Beschäftigtendichte	15
6	Bedarfsermittlung	17
7	Zusammenfassung	20

1 Vorbemerkungen

Zur Stadt Bad Liebenzell gehören neben dem Kernort Bad Liebenzell noch die Stadtteile Möttlingen, Beinberg, Maisenbach(-Zainen), Monakam, Unterhaugstett und Unterlengenhart. Im Regionalplan ist Bad Liebenzell als Kleinzentrum festgelegt. Den Flächennutzungsplan stellt die Stadt Bad Liebenzell in der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach auf.

Das Gewerbeflächenangebot der Stadt Bad Liebenzell ist nahezu ausgeschöpft. Neben kleinflächigen Gewerbegebieten am nördlichen und südlichen Ortseingang der Kernstadt Bad Liebenzell, die durch bestehende Betriebe belegt sind, sind größere Gewerbegebiete nur im Ortsteil Unterhaugstett vorhanden: Gewerbegebiet Mädle und Gewerbegebiet Egarten. Um den künftigen Gewerbeflächenbedarf zu decken, wird derzeit eine Erweiterung des Gewerbegebietes Egarten diskutiert. Dies würde die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erfordern.

Für die potenzielle Neuausweisung einer Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ist ein Bedarfsnachweis nach dem Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom Mai 2013 notwendig, um der Maßgabe nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Zum Gewerbeflächenbedarfsnachweis enthält das Hinweispapier keinen konkreten 'Rechenweg' wie es für den Wohnbauflächenbedarfsnachweis der Fall ist. Jedoch sind auch beim Gewerbeflächenbedarfsnachweis die noch vorhandenen, gewerblichen Baulandreserven – zum einen Baulücken im Bestand und zum anderen noch ungenutzte Flächenreserven im Flächennutzungsplan – darzustellen und in der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen.

Zur Begründung des Flächenbedarfs kann auch ein bekannter, konkreter Erweiterungsbedarf bereits ansässiger Betriebe eingebracht werden.

Als Grundlagen für die Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs führt das Hinweispapier aus:

"Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet (vgl. Anlage zu TOP 2b DB der RO vom 13.11.2007). Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- *Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,*
- *Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,*
- *Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten*
- *Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,*

- *Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,*
- *Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden."*

Nach Darstellung der noch anzusetzenden Reserven betrachtet die vorliegende Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse die Einordnung der vorhandenen Gewerbeausstattung (Beschäftigten-dichte, Gewerbeflächen etc.) in den raumstrukturellen Vergleich (Enzkreis, ähnlich große Städte etc.) und leitet daraus einen angemessenen Bedarf für potenzielle Erweiterungen ab.

2 Räumliche und strukturelle Einordnung der Stadt Bad Liebenzell

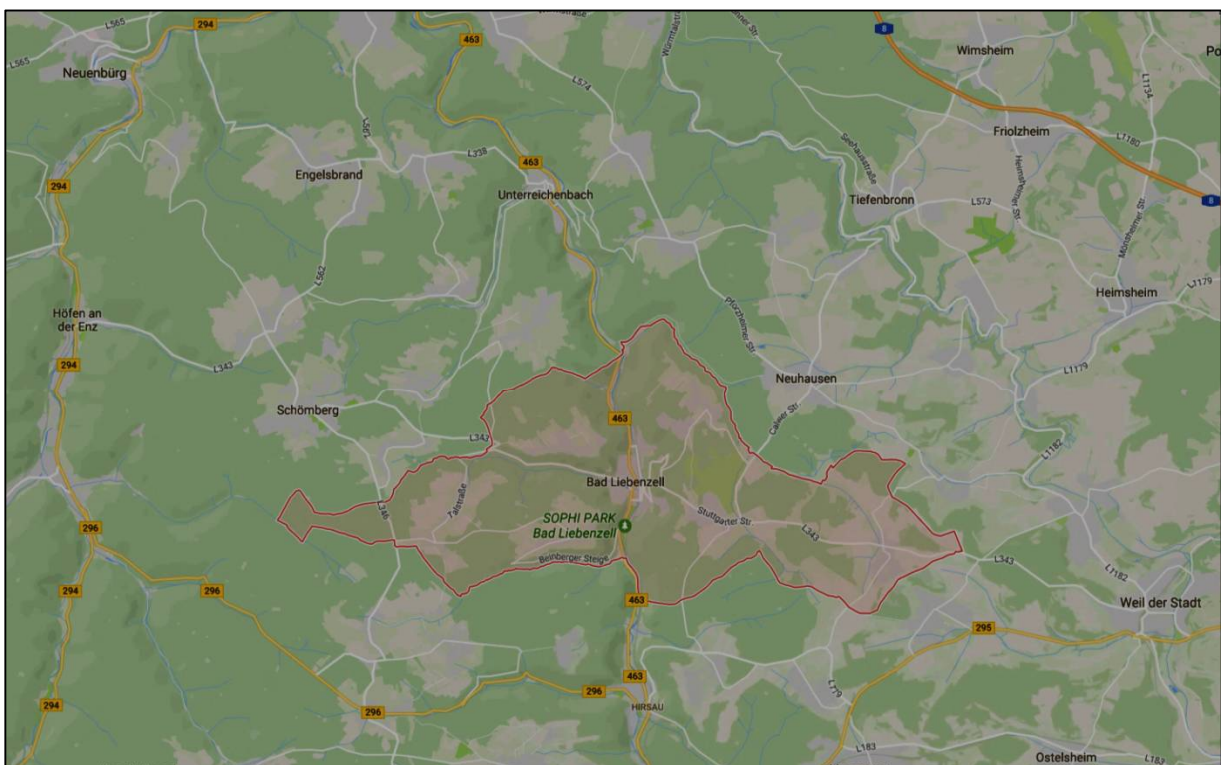
Die Stadt Bad Liebenzell gehört zum Landkreis Calw und der Region Nordschwarzwald und liegt etwa 20 km südlich des Oberzentrums Pforzheim.

Sie umfasst neben Bad Liebenzell selbst noch die Stadtteile Möttlingen, Beinberg, Maisenbach(-Zainen), Monakam, Unterhaugstett und Unterlengenhardt.

Durch die B 463 ist Bad Liebenzell direkt an Pforzheim angebunden; hier besteht auch die Anschlussmöglichkeit an die A 8 Richtung Karlsruhe und Stuttgart.

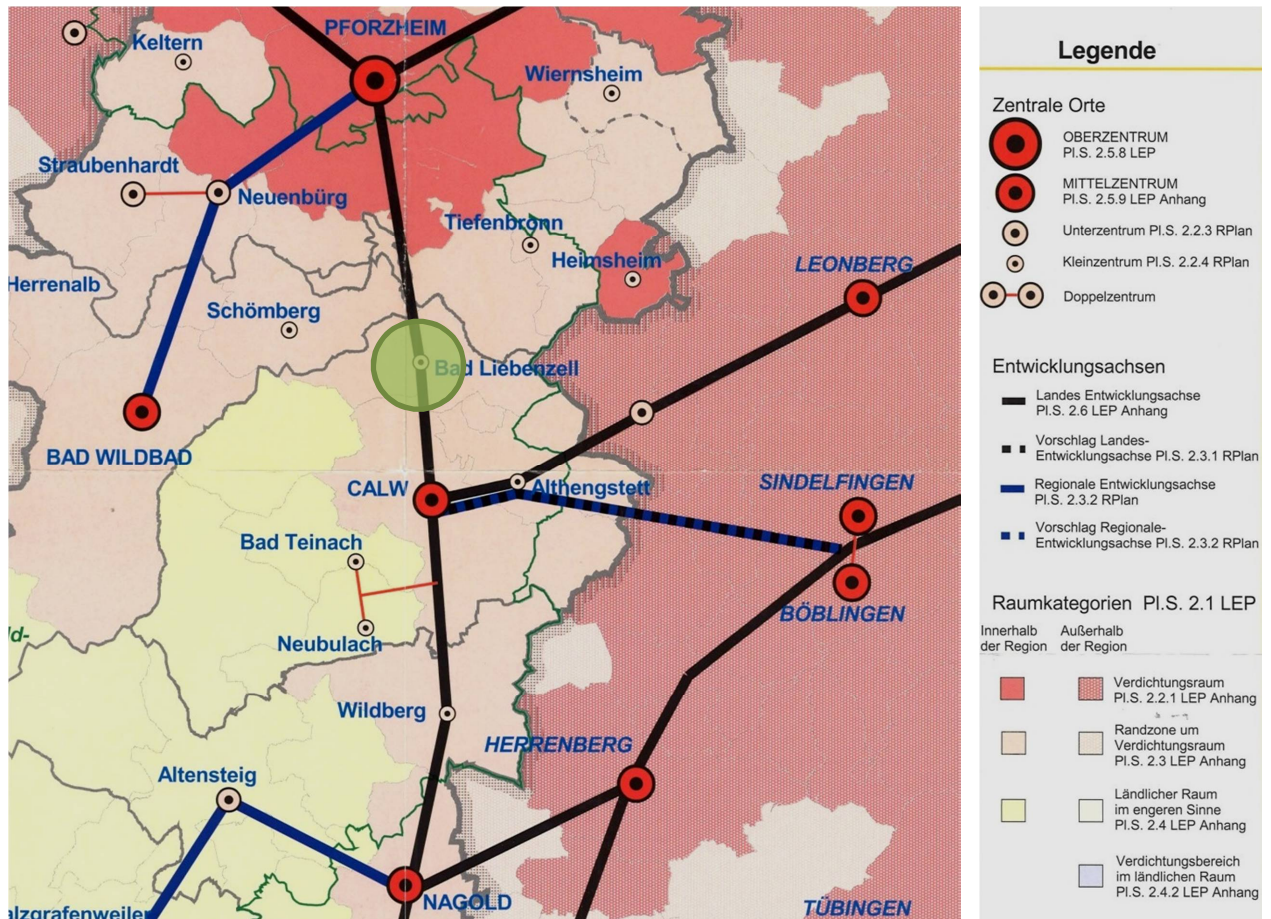
Bad Liebenzell ist durch die Nagoldtalbahn an das überregionale Streckennetz angeschlossen. Im 30/60-Minuten-Takt verkehren Züge nach Pforzheim und Tübingen.

Lage im Raum und übergeordnetes Straßennetz:



Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist Bad Liebenzell als Kleinzentrum ausgewiesen und wird der Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim zugeordnet. Gemäß den textlichen Ausführungen des Regionalplanes hat Bad Liebenzell „in den Bereichen Kur- und Krankenhauswesen und auf Grund sonstiger überdurchschnittlicher Infrastrukturausstattung (z.B. Gymnasien) teilweise unterzentrale Bedeutung.“

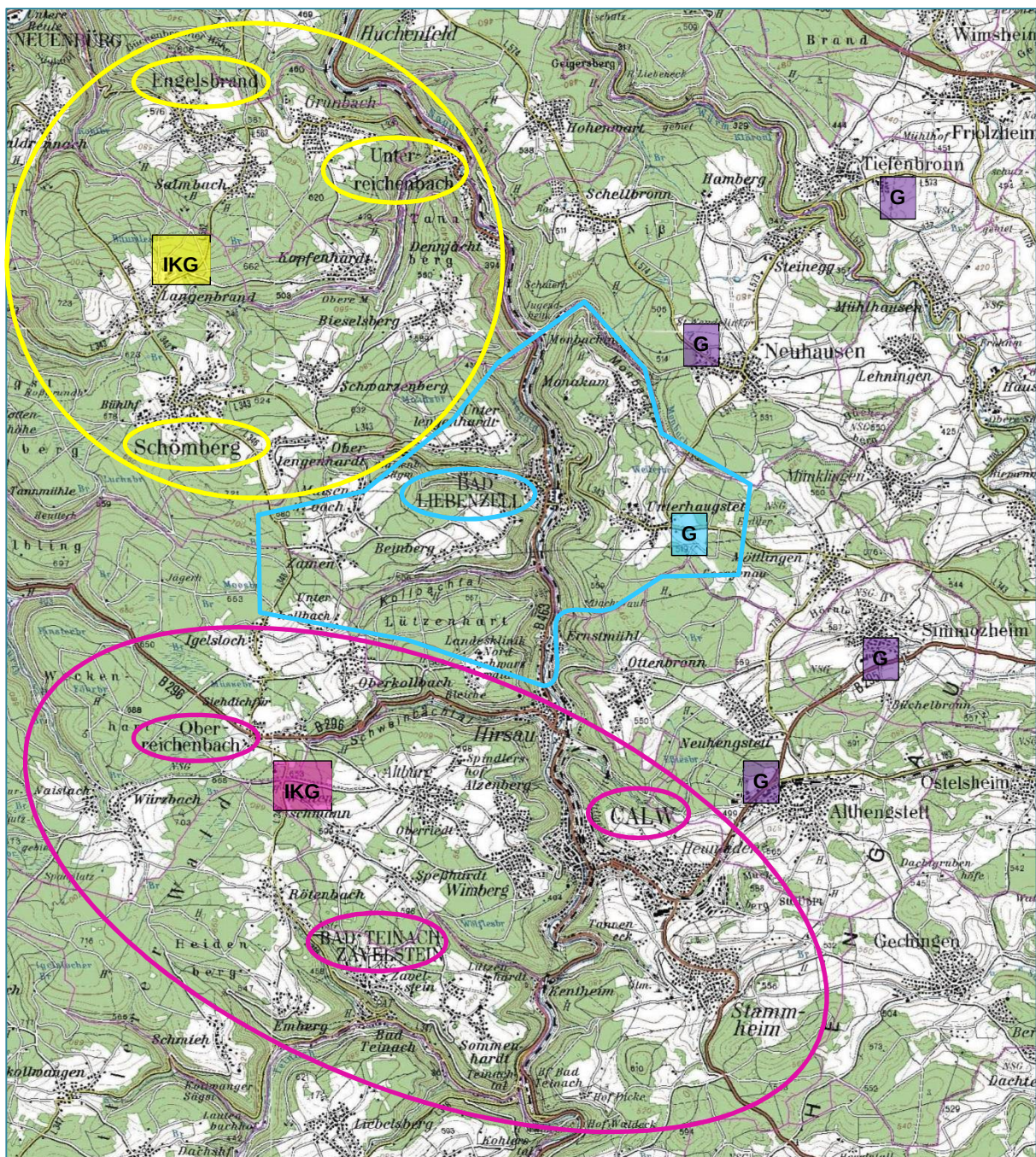
Bad Liebenzell liegt direkt an der Landes Entwicklungsachse zwischen Pforzheim und Calw.



3 Struktur des Gewerbeflächenangebots im Umland von Bad Liebenzell

Die nördlich an Bad Liebenzell angrenzenden Gemeinden Unterreichenbach und Schömberg haben sich bzgl. des Gewerbeflächenangebots zusammen mit Engelsbrand im Interkom Nordschwarzwald organisiert. Die Flächen des interkommunalen Gewerbegebiets liegen bei Langenbrand. Hier bestehen noch Flächenreserven, so dass auch Unterreichenbach, das den FNP in der Verwaltungsgemeinschaft mit Bad Liebenzell aufstellt, über seinen Anteil im Interkom bzgl. Gewerbeflächen versorgt ist und in der nachfolgenden Bedarfsermittlung nicht behandelt wird.

Auch die südlich angrenzenden Gemeinden Oberreichenbach und Bad teinach-Zavelstein haben zusammen mit der Stadt Calw das interkommunale Gewerbegebiet 'Würzbacher Kreuz' erschlossen. Die östlich angrenzenden Gemeinden haben jeweils ihre örtlichen Gewerbeschwerpunkte. In Bad Liebenzell liegt der Schwerpunkt der gewerblicher Bauflächen im Ortsteil Unterhaugstett.



4 Bestehende Gewerbegebiete in Bad Liebenzell

In der Stadt Bad Liebenzell gibt es mehrere Gewerbegebiete, die nachfolgend näher betrachtet werden – auch im Hinblick auf die darin noch vorhandenen Flächenreserven. Grundlage für die Betrachtung, der FNP-Reserven, ist der Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung vom 15.12.2005. Im Ergebnis ist folgende Gewerbeflächenreserve in der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen:

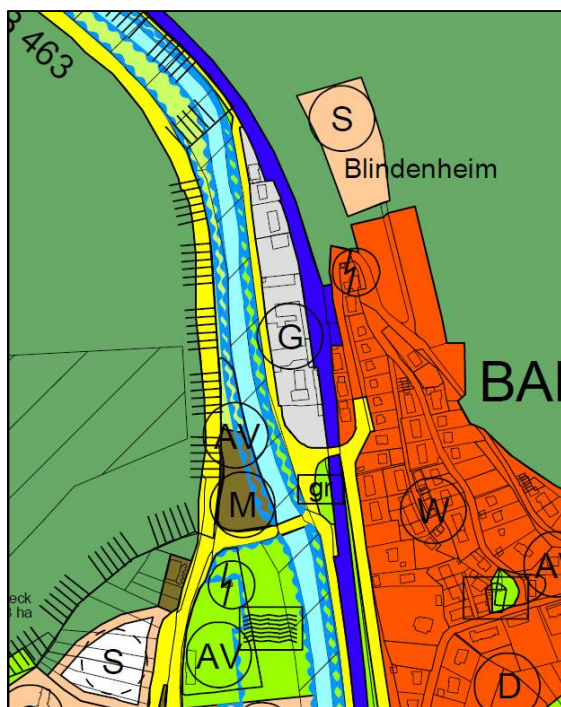
Gebiet	Verfügbare Fläche
Ulmenweg	---
Mineralbrunnen	---
Mädle	7.683 m ²
Handwerkerpark Zainenwäldle	--- (Flächenverzicht)
Egarten	11.572 m ²
Gesamt	19.255 m² (1,9 ha)

Die einzelnen Gewerbegebiete bzw. –flächen werden nachfolgend beschrieben.

4.1 Gewerbegebiet "Ulmenweg" / Bad Liebenzell Kernstadt Nord

Das ca. 14.150 m² große Gewerbegebiet "Ulmenweg" befindet sich direkt östlich der Nagold im Norden der Kernstadt von Bad Liebenzell. Über die Regulastraße südlich des Gebietes besteht eine direkte Verbindung zur B 463 (Pforzheimer Straße), die sowohl nach Pforzheim als auch nach Calw führt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind vor allem folgende Unternehmen ansässig: Automobile bzw. Automobilzubehör, Sanitäranlagen, Stuckateur sowie eine Werbeagentur. Das Gebiet ist vollständig bebaut und es können somit keine Flächenreserven angesetzt werden.



Darstellung im rechtsgültigen FNP
(Quellen: ORPLAN Stuttgart / Stadt)

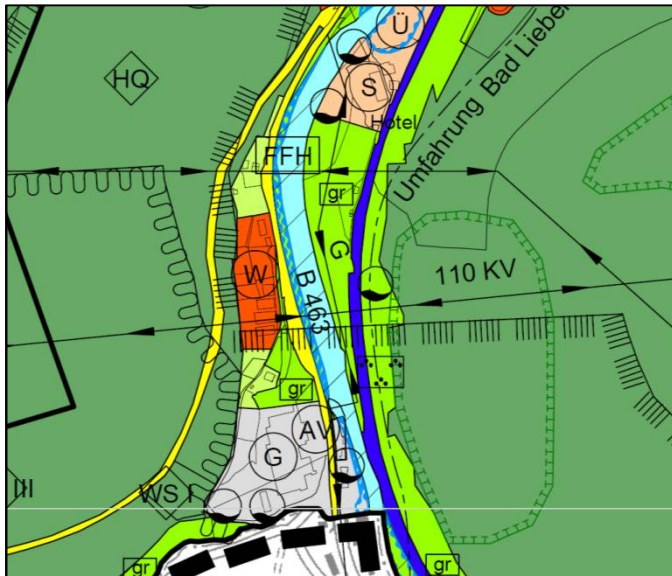


Aktuelles Kataster (Stand 03/2017, Quelle: Stadt)

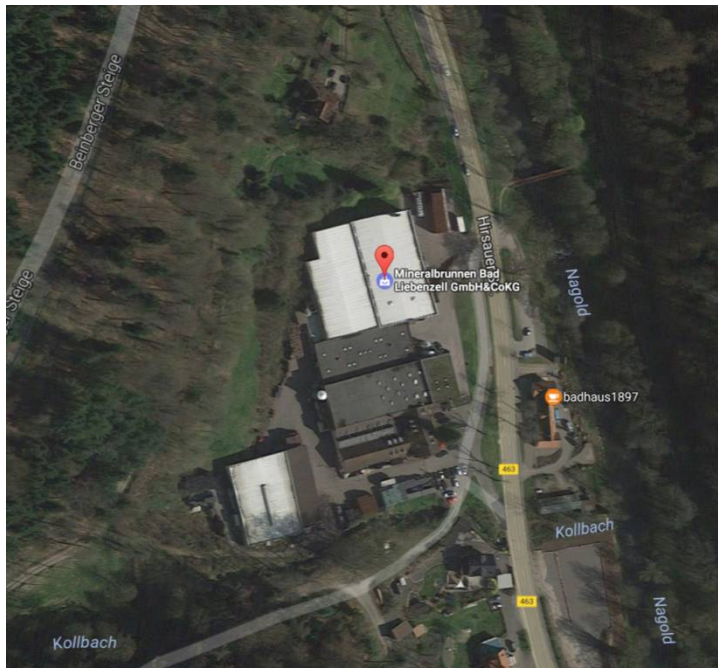
4.2 Gewerbegebiet "Mineralbrunnen" / Bad Liebenzell Kernstadt Süd

Das Gewerbegebiet 'Mineralbrunnen' befindet sich im Süden der Kernstadt von Bad Liebenzell und liegt direkt an der B 463, die wie bereits in 3.1 erwähnt, eine Verbindung zu den Oberzentren Pforzheim und Calw darstellt.

Seit 1928 besteht hier die Mineralbrunnen Bad Liebenzell GmbH & CoKG zur Herstellung und Vermarktung des Bad Liebenzeller Mineralwassers. Das im FNP festgesetzte ca. 19.530 m² große Gewerbegebiet ist durch die o.g. Nutzung vollkommen belegt.



Darstellung im rechtsgültigen FNP (Quelle: ORPLAN Stuttgart / Stadt)



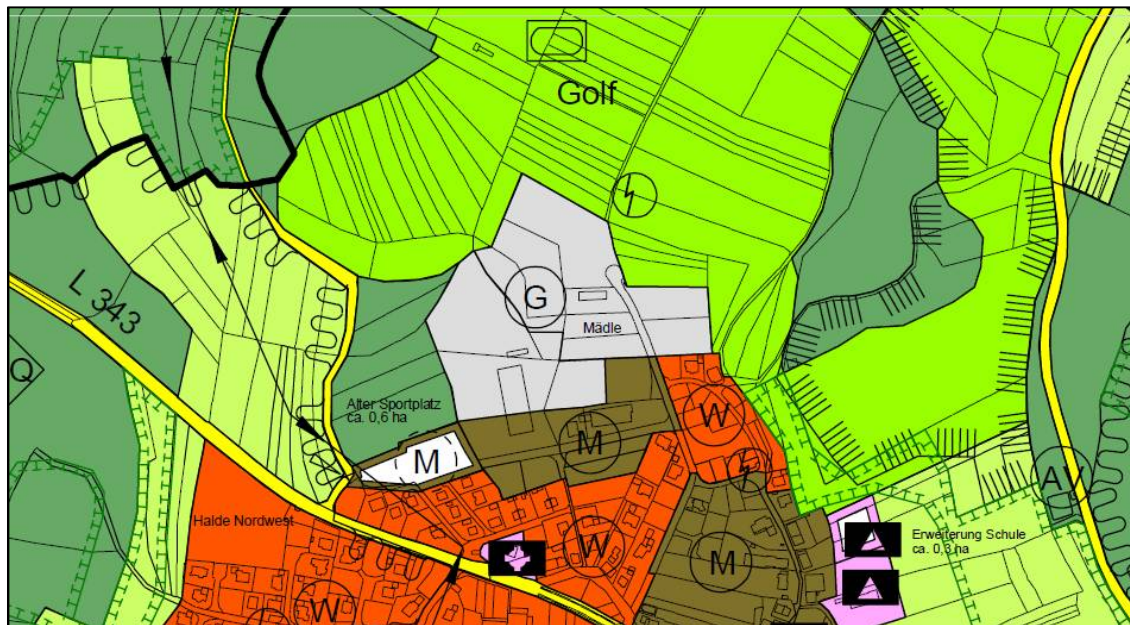
Aktuelles Luftbild gem. Google Maps (Stand 03/2017)

4.3 Gewerbegebiet "Mädle" / Unterhaugstett

Im Stadtteil Unterhaugstett befindet sich das Gewerbegebiet „Mädle“.

Das Gebiet ist ca. 53.130 m² groß und bietet derzeit Platz für folgende Firmen: Medical Service GmbH (Katheter), Bauzentrum Kömpf Onlineshops GmbH (Baumaterialien) sowie Schläfer der Heimwerkerprofi GmbH.

Die Grundstücke 388/12, 388/13 und 388/9 sind bisher noch nicht bebaut, würden sich aufgrund ihrer Größe jedoch für gewerblich genutzte Bebauung eignen. Insgesamt ergeben sich somit noch ca. **7.683 m²** Flächenreserven in diesem Gebiet.



Darstellung im rechtsgültigen FNP (Quelle: ORPLAN Stuttgart / Stadt)



Aktuelles Luftbild gem. Google Maps (Stand 03/2017)

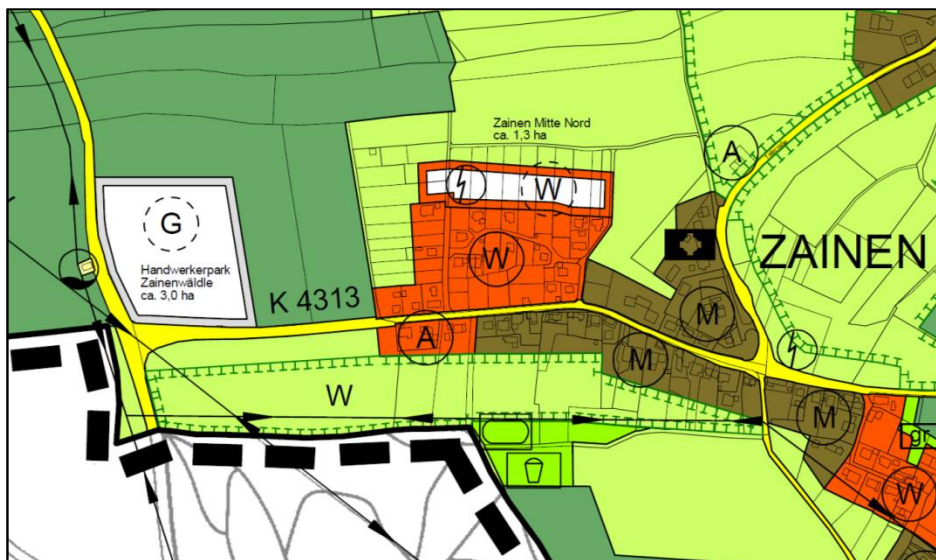


Aktuelles Kataster, verfügbare Grundstücke = blauer Punkt (Stand 03/2017, Quelle: Stadt)

4.4 Gewerbefläche (FNP-Reserve) "Handwerkerpark Zainenwäldle" Maisenbach-Zainen

Das geplante Gewerbegebiet „Handwerkerpark Zainenwäldle“ liegt an den beiden klassifizierten Straßen K 4313 sowie L 346 im Stadtteil Maisenbach-Zainen. Über die Landesstraße ist das Gebiet an Schömburg im Norden und Bad Teinach-Zavelstein im Süden angebunden. Das Gebiet ist zwar noch im aktuell rechtskräftigen FNP enthalten, jedoch sieht die Stadt Bad Liebenzell diesen Standort inzwischen eher als ungeeignet an und möchte auf die Weiterverfolgung dieser Entwicklungsfläche zugunsten einer Erweiterung des Gebietes Egarten verzichten. Im Zuge der notwendigen FNP-Änderung bzgl. Gewerbeflächen wird die Fläche aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen. Auch im Regionalplan Nordschwarzwald ist dieser Standort nicht mehr als Siedlungsfläche (Planung) enthalten.

In der weiteren Bedarfsermittlung wird diese Fläche daher auch nicht mehr als Gewerbeflächenreserve angerechnet.



Darstellung im rechtsgültigen FNP (Quelle: ORPLAN Stuttgart / Stadt)

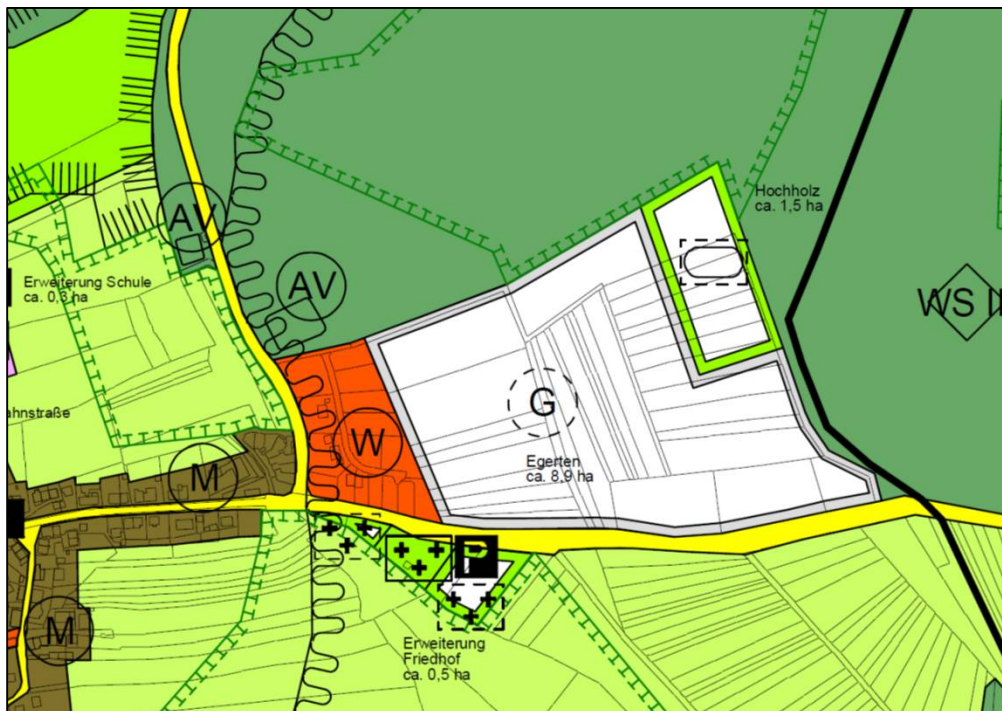


Aktuelles Luftbild gem. Google Maps (Stand 03/2017)

4.5 Gewerbegebiet "Egarten" / Unterhaugstett

Im Osten des Stadtteils Unterhaugstett befindet sich das Gewerbegebiet "Egarten". Im gültigen FNP ist das Gewerbegebiet noch als Planfläche dargestellt, das Gebiet wurde mittlerweile realisiert. Dort ansässige Firmen sind: Setbau Gann, Easy Cut Beschriftungen, MTS&APIC Filter GmbH&Co.KG, Eugen Riexinger GmbH&Co.KG, Wenzel Elektroanlagen. Einige Grundstücke sind zwar noch nicht bebaut, wurden jedoch schon an ansiedlungswillige Betriebe veräußert bzw. befinden sich in Eigentum bereits ansässiger Betriebe als Erweiterungsoption.

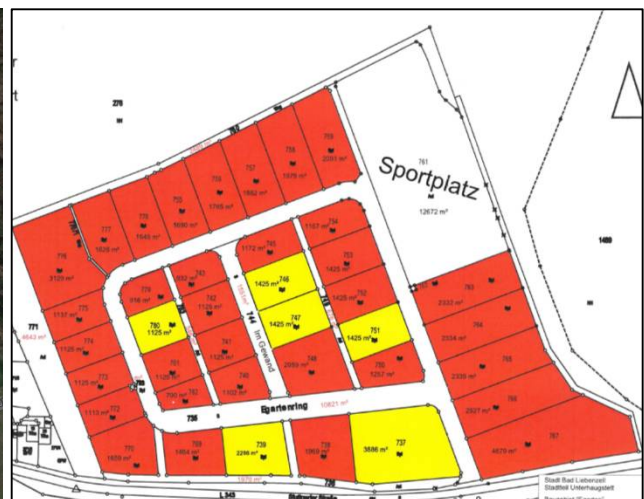
Verfügbar sind lediglich noch sechs Grundstücke mit **ca. 1,2 ha** (s. Abb. unten), die in der nachfolgenden Bedarfsermittlung Flächenreserve berücksichtigt werden.



Darstellung im rechtsgültigen FNP (Quelle: bhm / Stadt)



Aktuelles Luftbild gem. Google Maps (Stand 03/2017)



Verfügbare Flächen = gelb
(Stand 05/2017, Quelle: Stadt)

5 Datengrundlagen und -analysen

5.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose

In den Jahren nach der Wiedervereinigung 1990 – 2000 hat die Bevölkerung in Bad Liebenzell von 8.087 Einwohnern auf 9.483 Einwohner zugenommen. In den Jahren von 2000 – 2014 hat sich die Bevölkerungszahl mit leichten Schwankungen bei einem Wert um 9.300 Einwohner gehalten. Es ist zu vermerken, dass die bereinigte Bevölkerungszahl nach dem Zensus 2011 in Bad Liebenzell zu einem geringeren Bevölkerungswert geführt hat, wie bei den meisten Kommunen in Baden-Württemberg.

Nach Auskunft der Stadt ist gerade in den letzten beiden Jahren eine hohe Zuzugsrate zu verzeichnen, so dass die aktuell vorliegenden Bevölkerungszahlen der Stadt einen Wert von rd. 9.298 Einwohnern zeigen.

Bevölkerungsentwicklung in Bad Liebenzell:

	Einwohner
1990	8.087
1995	9.049
2000	9.483
2005	9.526
2010	9.313
2011	8.681 (Zensus)
2015	9.298

(Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Im Dezember 2015 hat das Statistische Landesamt eine, auf Basis der Bevölkerung 2014, aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 veröffentlicht. Sie gibt neben einer Hauptvariante auch einen unteren und oberen Rand der Bevölkerungsentwicklung als Korridor an.

Für Bad Liebenzell geht die Vorausrechnung in der Hauptvariante bis 2025 von einem Anstieg auf 9.426 Einwohner aus; dieser Wert kann in etwa auch bis Ende des Prognosezeitraums gehalten werden. Am oberen Rand geht die Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 von einem Anstieg auf 10.749 Einwohner aus.

Entsprechend dem Betrachtungszeitraum in der Flächennutzungsplanung von 10-15 Jahren wird für die nachfolgende Bedarfsermittlung als Zieljahr 2030 angesetzt.

Die aktuellen Bevölkerungszahlen der Stadt lassen erkennen, dass der Prognosewert der Hauptvariante für 2015 bereits überholt wurde und die Bevölkerungsentwicklung den oberem Rand der Prognose abbildet und sogar über diesem Wert liegt.

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2014 (mit Wanderungen):

	Hauptvariante	unterer Rand	oberer Rand
2014	8.915	8.915	8.915
2015	9.028	8.869	9.133
2020	9.345	8.922	9.666
2025	9.426	8.900	10.099
2030	9.417	8.860	10.461
2035	9.400	8.813	10.749

5.2 Beschäftigte und Beschäftigungsstruktur

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Betrieben der Stadt Bad Liebenzell zeigt von 2000 – 2005 konstante Beschäftigtenzahlen mit rund 2.000 Beschäftigten, wobei das Jahr 2000 einen Hochpunkt mit 2.232 Beschäftigten darstellte. In den Jahren 2006 bis 2011 ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zunächst gesunken, und bis zum Jahr 2012 wieder leicht angestiegen. Seit 2012 haben sich die Beschäftigtenzahlen um einen Wert von 1.900 Beschäftigten eingependelt.

Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

	Beschäftigte am Arbeitsort	Produzierendes Gewerbe	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	Sonstige Dienstleistungen
2000	2.232	9,6%	27,0%	60,9%
2005	1.972	9,2%	29,4%	59,2%
2010	1.848	12,6%	27,9%	58,1%
2011	1.842	13,0%	27,3%	58,4%
2012	1.911	13,3%	26,9%	59,3%
2013	1.914	14,2%	28,2%	57,4%
2014	1.970	13,5%	30,5%	55,9%
2015	1.934	13,8%	30,4%	55,8%

im Vergleich 2015:

Landkreis Calw	35,2%	24,2%	40,1%
Region Nordschwarzwald	42,2%	22,2%	35,4%
Land Baden-Württemberg	36,2%	20,2%	43,1%

Im Bereich 'Sonstige Dienstleistungen' weist die Stadt Bad Liebenzell im Vergleich mit anderen Raumeinheiten mit über 55% einen Wert auf, der deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises, der Region und des Landes liegt. Auch im Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe weist die Stadt einen höheren Prozentsatz als die Vergleichsräume auf. Der Anteil der Beschäftigten des produzierenden Gewerbes hingegen ist deutlich geringer. Der Hauptgrund für die genannten Unterschiede gegenüber der Vergleichsräume ist die große Bedeutung der Stadt als Kurort mit entsprechenden Einrichtungen (siehe hierfür auch Kapitel 2 - Kleinzentrum mit teilweise unterzentraler Bedeutung).

In der weiteren Betrachtung und Bedarfsermittlung ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Beschäftigten in Betrieben arbeiten, die in Gewerbegebieten angesiedelt sind. Während z.B. Betriebe des produzierenden Gewerbes aus immissionsschutzrechtlichen und städtebaulichen Gründen in Gewerbegebieten verortet sind, arbeitet im Bereich der Dienstleistungen der Großteil der Beschäftigten in den zentralen Ortslagen.

Jeweils bezogen auf die drei o.g. Wirtschaftsbereiche kann – auch in Anlehnung an andere Rechenmodelle zum Thema Gewerbeflächenbedarf – ein bestimmter, prozentualer Anteil der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten angenommen werden. Üblich sind hier Ansätze von 100% für die Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe, 75% für die Beschäftigten in Handel, Verkehr, Gastgewerbe und 20% für die Beschäftigten im Bereich 'Sonstige Dienstleistungen'. Für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Bad Liebenzell kommt man bei den entsprechenden Ansätzen zu folgenden Ergebnissen:

Anteil gewerbeflächenrelevanter Beschäftigte 2015 der Stadt Bad Liebenzell

	Beschäftigte 2015 insgesamt	Gewerbeflächen- relevanter Anteil	Gewerbeflächen- relevante Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	266	100%	266
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	588	75%	441
Sonstige Dienstleistungen	1.079	20%	216
	1.934 (100%)		923 (48%)

In Berücksichtigung des eher unterdurchschnittlichen Anteils der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe, der vorhandenen Flächenreserven gewerblicher Bauflächen sowie der geplanten Erweiterung gewerblicher Bauflächen kann für die Zukunft ein höherer Anteil gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter von 55% - 60 % angenommen und angestrebt werden, der bei der Bedarfsermittlung für das Zieljahr entsprechend berücksichtigt wird.

Der seit 2000 ungefähr konstante Anteil der Berufseinpender zeigt die Bedeutung der Stadt Bad Liebenzell als Arbeitsplatz-Standort auch für die Umgebung. Allerdings ist auch der Anteil der Berufsauspendler gestiegen, was auch auf die Bedeutung Bad Liebencells als Wohnstandort hinweist.

Pendlersaldo

	2000	2005	2010	2012	2014	2016
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	2.232	1.972	1.848	1.911	1.970	1.979
Berufseinpender über die Stadtgrenze	1.180	1.077	1.007	1.048	1.115	1.145
Anteil Einpendler	52,9 %	54,6 %	54,5 %	54,8 %	56,6 %	57,9 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	3.171	3.169	3.271	3.323	3.475	3.592
Berufsauspendler über die Stadtgrenze	2.147	2.278	2.432	2.453	2.621	2.760
Anteil Auspendler	67,7 %	71,9 %	74,4 %	73,8 %	75,4 %	76,8 %

5.3 Beschäftigtendichte

Um die Stärke eines Wirtschaftsstandortes zu definieren, gilt die Beschäftigtendichte als anerkannte Größe. Die Beschäftigtendichte drückt sich aus in der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (d.h. in den Betrieben der jeweiligen Stadt) je 1000 Einwohner.

Daten zur Anzahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort, die dann auch die Selbstständigen umfassen würde, liegen vom Statistischen Landesamt nicht vor, so dass die o.g. Beschäftigtendichte als Vergleichsgröße herangezogen wird.

Beschäftigtendichte Stadt Bad Liebenzell

	Einwohner	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigtendichte je 1000 Einwohner
2000	9.483	2.232	235,4
2005	9.526	1.972	207,0
2010	9.313	1.848	198,4
2012	8.714*	1.911	219,3
2015	9.298*	1.934	208,0

* Bevölkerungswerte ab 2011 auf Basis Zensus 2011

Die Beschäftigtendichte pendelt ungefähr um einen Wert von knapp über 200 Beschäftigten je 1.000 Einwohner; mit einem kleinen Ausreißer im Jahr 2010.

Um die Zahl der Beschäftigtendichte in den raumstrukturellen Zusammenhang einordnen zu können, sind nachfolgend zum einen die Zahlen des Landes Baden-Württemberg, der Region Nordschwarzwald und des Landkreises Calw genannt, zum anderen auch die der anderen Kleinzentren der Region Nordschwarzwald.

Vergleichsdaten: Land, Region, Landkreis (2015)

	Einwohner	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigtendichte je 1000 Einwohner
Landkreis Calw	155.359	43.828	282,1
Region Nordschwarzwald	589.905	201.286	341,2
Land Baden-Württemberg	10.879.618	4.359.526	400,7
Durchschnittswert			341,3

Im Vergleich zu den übergeordneten Raumeinheiten der Landkreise und der Region ist die Beschäftigtendichte von Bad Liebenzell unterdurchschnittlich.

Nachfolgend wurden nochmals besonders die Daten der Kleinzentren betrachtet, um so Vergleichswerte zu erhalten, die näher an den raumstrukturellen Vorgaben von Bad Liebenzell liegen.

Vergleichsdaten: Kleinzentren in der Region Nordschwarzwald (2015)

	an Landesent- wicklungssachse	in Randzone um Verdichtgs.raum	Einwohner	Sozialvers.pfl. Beschäftigte	Beschäftigten- dichte
Landkreis Enzkreis					
Knittlingen	x	x	7.903	3.128	395,8
Maulbronn	x	x	6.463	1.421	219,9
Illingen	x	x	7.420	1.664	224,3
Wiernsheim		x	2.462	967	392,8
Heimsheim			5.061	1.291	255,1
Tiefenbronn		x	5.116	690	134,9
Neulingen		x	6.815	1.542	226,3
Keltern		x	9.211	1.876	203,7
Landkreis Freudenstadt					
Wildberg	x	x	9.895	1.810	182,9
Haiterbach			5.778	2.012	348,2
Pfalzgrafenweiler			7.101	2.526	355,7
Waldachtal			5.835	2.766	474,0
Loßburg	x		7.446	3.594	482,7
Eutingen im Gäu		x	5.568	1.082	194,3
Empfingen	x		3.979	1.484	373,0
Landkreis Calw					
Bad Liebenzell	x	x	9.298	1.934	208,0
Althengstett	x	x	7.867	1.896	241,0
Bad Teinach-Z.stein	x		3.073	619	201,4
Neubulach	x		5.517	1.097	198,8
Bad Herrenalb		x	7.641	1.218	159,4
Schömburg		x	8.097	1.687	208,3

Die Beschäftigtendichten der Kleinzentren fallen recht unterschiedlich aus, insbesondere Waldachtal und Loßburg sind überaus stark besetzt. Der Durchschnittswert aller Kleinzentren der Region liegt bei 270,5. Würde man nur die Kleinzentren im Landkreis Calw betrachten, ergibt sich ein Durchschnitt von 202,8. Für eine weitere Betrachtung wurden noch folgende Durchschnittswerte der Beschäftigtendichte ermittelt:

- alle Kleinzentren mit direkter Lage an Landesentwicklungssachsen: 272,8
- alle Kleinzentren in der Randzone um einen Verdichtungsraum: 230,1
- alle Kleinzentren mit beiden vorab genannten Merkmalen: 245,3

Im Hinblick auf die Durchschnittswerte der übrigen Kleinzentren der Region Nordschwarzwald und bezogen auf die o.a. Durchschnittswerte zeigt Bad Liebenzell eine unterdurchschnittliche Beschäftigtendichte.

Um einen anzustrebenden Wert der Beschäftigtendichte für die Bedarfsberechnung zu erhalten, wurden die o.a. Durchschnittswerte (Kleinzentren in der Randzone um einen Verdichtungsraum / an Landesentwicklungssachsen) mit dem derzeitigen Wert der Stadt gemittelt: daraus ergeben sich Zielwerte für die Beschäftigtendichte von rd. 220, 230 und 240.

6 Bedarfsermittlung

Die vorab dargestellten Punkte der raumordnerischen Einordnung der Stadt Bad Liebenzell, der noch vorhandenen Gewerbeflächenreserven sowie der statistischen Daten zur Bevölkerungsprognose und Beschäftigtendichte werden in die nachfolgende Bedarfsprüfung als Kriterien eingestellt.

Mit der nachfolgenden Bedarfsermittlung soll für die Stadt Bad Liebenzell geprüft werden, in welcher Größenordnung eine Erweiterung von Gewerbeflächen im raumordnerischen Kontext verträglich und angepasst ist.

- **Flächenreserven im Flächennutzungsplan und in bestehenden Gewerbegebieten**

Die vorhandenen gewerblichen Flächenreserven wurden in Kap. 3 ausführlich dargestellt.

In der Summe sind Baulücken in bestehenden Gewerbegebieten von ca. 1,9 ha anzusetzen, und zwar aus Flächenreserven im Gewerbegebiet 'Mädle' (0,7 ha) sowie aus dem Gewerbegebiete 'Egarten' in Unterhaugstett (1,2 ha).

Das bisher gemäß Flächennutzungsplan als Planung ausgewiesene Gewerbegebiet „Handwerkerpark Zainenwäldle“ mit 3,0 ha soll bei der anstehenden FNP-Änderung zurückgenommen werden und wird daher nicht mehr als Flächenreserve angerechnet.

- **Zieljahr und Bevölkerungsprognose**

Die Bedarfsanalyse betrachtet einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahren mit Zieljahr 2030.

Die aktuellen Bevölkerungszahlen lassen eine Entwicklung erkennen, die leicht über dem oberem Rand der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes liegt. Dementsprechend wird für das Zieljahr vom Wert des oberen Randes ausgegangen, der 10.461 Einwohner beträgt.

- **Dichteansatz Beschäftigte pro Fläche (ha)**

Um einen Bedarf an zusätzlichen/neuen Gewerbeflächen zu ermitteln, ist ein Faktor von Beschäftigten bzw. Arbeitskraft im Verhältnis zur Bruttobaulandfläche erforderlich (qm / Beschäftigte oder Beschäftigte / ha.). Bei diesen Werten gibt es sehr große Spannweiten, da sie abhängig sind von der jeweiligen Branche, Betriebsstruktur und den örtlichen Gegebenheiten. Offizielle Werte, z.B. vom Statistischen Landesamt, der IHK oder der Regionalplanung sind nicht verfügbar. Allerdings kann zur Größenbestimmung auf Untersuchungen anderer Städte und Gemeinden zurückgegriffen werden.

In der Gewerbeflächenbedarfsanalyse für die Städte Kassel und Remscheid wurde festgestellt, dass in 95 % aller Fälle die Werte zwischen 121 qm und 366 qm pro Beschäftigtem liegen. Daraus wird für die Bemessung in der Gewerbe- und Stadtplanung ein Flächenbedarf von 200 – 300 qm / Beschäftigtem als angemessene Größenordnung angesetzt. Dies würde einem Faktor von rd. 33-50 Beschäftigten/ha entsprechen. Weiterhin wird in der Studie darauf hingewiesen, dass bei Neuansiedlungen die Ausnutzung/Bebauung der Gewerbegrundstücke zumeist geringer ist, als dies nach der in Gewerbegebieten zulässigen GRZ von 0,8 möglich wäre, da die meisten Betriebe bei der Standortwahl einen Puffer für spätere Erweiterungen berücksichtigen. In der weiteren Bedarfsberechnung wurde für Remscheid und Kassel daher von einer GRZ mit 0,3 ausgegangen.

Die o.a. Darstellung entspricht auch dem Ansatz der Stadt Offenburg, die bei ihrer vorbereitenden Untersuchung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans von 35 Beschäftigten/ha ausgeht, hier also am unteren Rand der o.g. Spanne bleibt.

Auch in Nordrhein-Westfalen wird für den Gewerbepark Genend im Rahmen des Symposiums 'Allianz für die Fläche' (2007) ein Beschäftigtenziel von 35 Arbeitskräften / ha angesetzt.

Anerkannte Werte von Flächenkennziffern basieren zunächst auf der Angabe wieviel qm Gewerbegrundstück pro Beschäftigtem erforderlich sind. Bei dieser Betrachtung handelt es sich um Nettobauland – ohne die zu einem Gewerbegebiet ebenfalls zugehörigen Verkehrsflächen oder evtl. Flächen für Eingrünung, Ausgleich oder Wasserentsorgung.

Für die Umrechnung auf Bruttobaulandwerte, wie sie einer Gewerbeflächendarstellung im Flächennutzungsplan entsprechen, erfolgt ein Flächenzuschlag von 25%.

Flächenkennziffern netto / brutto:

	Fläche pro Beschäftigte		Beschäftigte pro Hektar	
	qm/B netto	qm/B brutto	B/ha netto	B/ha brutto
Emissionsintensives verarb. Gewerbe	300	375	33,3	26,7
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	225	281,25	44,4	35,6
Baugewerbe	225	281,25	44,4	35,6
Logistik und Lagerhaltung	375	468,75	26,7	21,3
Forschung und Entwicklung	113	141,25	88,5	70,8
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	113	141,25	88,5	70,8
Sonstige Dienstleistungen	113	141,25	88,5	70,8
Einzelhandel	225	281,25	44,4	35,6

In Berücksichtigung der vorab genannten, vorliegenden Untersuchungen wird in der nachfolgenden Bedarfsermittlung ein Wert von 30 – 35 Beschäftigten pro Hektar angesetzt.

• Zielwert der Beschäftigtendichte

Langfristiges Ziel für Bad Liebenzell ist eine Orientierung der Beschäftigtendichte an den Werten aller Kleinzentren der Region, die wie Bad Liebenzell in der Randzone um den Verdichtungsraum und/oder an einer Landesentwicklungsachse liegen.

Für die Bedarfsermittlung wird eine Annäherung der Beschäftigtendichte Bad Liebenzells an die o.g. Vergleichswerte angenommen. Die in der Bedarfsermittlung angesetzten Werte ergeben sich aus dem ungefähren Mittelwert zwischen dem jetzigen Stand der Stadt (208,0) und den o.g. Vergleichswerten der Beschäftigtendichte (230,1 / 245,3 / 272,8), so dass als Zielwerte der Beschäftigtendichte als Varianten 220, 230 und 240 dargestellt sind.

• Bedarfsermittlung

Unter Zugrundelegung der vorab erläuterten Parameter wurde der folgende Bedarfsnachweis ermittelt. Die gleichen Berechnungen wurden auch für einen höheren Zielwert der Beschäftigtendichte (230 und 240) angestellt. Es ergeben sich jeweils Spannen im Flächenbedarf durch die Spanne des Dichteansatzes 'Beschäftigte pro ha'.

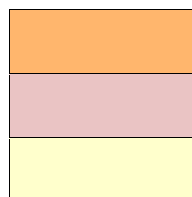
Wie in Kap. 4.2 erläutert wird für den Ansatz der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten im Zieljahr 2030 ein Ansatz von 55% - 60% gewählt.

Bedarfsermittlung / GE-relevant-Beschäftigte 60%

Zielwert Beschäftigtendichte	220	230	240
Bevölkerungsprognose 2030 OR	10.461	10.461	10.461
daraus Beschäftigte gesamt	2.302	2.406	2.511
davon 60%	1.382	1.444	1.507
abzgl. GE-relev. Beschäftigte 2015	- 923	- 923	- 923
Beschäftigte neu	459	521	584
Beschäftigte pro ha	30-35	30-35	30-35
GE-Flächenbedarf gesamt	13,1 – 15,3 ha	14,9 – 17,4 ha	16,7 – 19,5 ha
abzgl. Flächenreserve	- 1,9 ha	- 1,9 ha	- 1,9 ha
Bedarf Neuausweisung	11,2 – 13,4 ha	13,0 – 15,5 ha	14,8 – 17,6 ha

Bedarfsermittlung / GE-relevant-Beschäftigte 55%

Zielwert Beschäftigtendichte	220	230	240
Bevölkerungsprognose 2030 OR	10.461	10.461	10.461
daraus Beschäftigte gesamt	2.302	2.406	2.511
davon 55%	1.266	1.323	1.381
abzgl. GE-relev. Beschäftigte 2015	- 923	- 923	- 923
Beschäftigte neu	343	400	458
Beschäftigte pro ha	30-35	30-35	30-35
GE-Flächenbedarf gesamt	9,8 – 11,4 ha	11,4 – 13,3 ha	13,1 – 15,2 ha
abzgl. Flächenreserve	- 1,9 ha	- 1,9 ha	- 1,9 ha
Bedarf Neuausweisung	7,9 – 9,5 ha	9,5 – 11,4 ha	11,2 – 13,3 ha



Unterer Ansatz der Bedarfsermittlung

Mittlerer Ansatz der Bedarfsermittlung

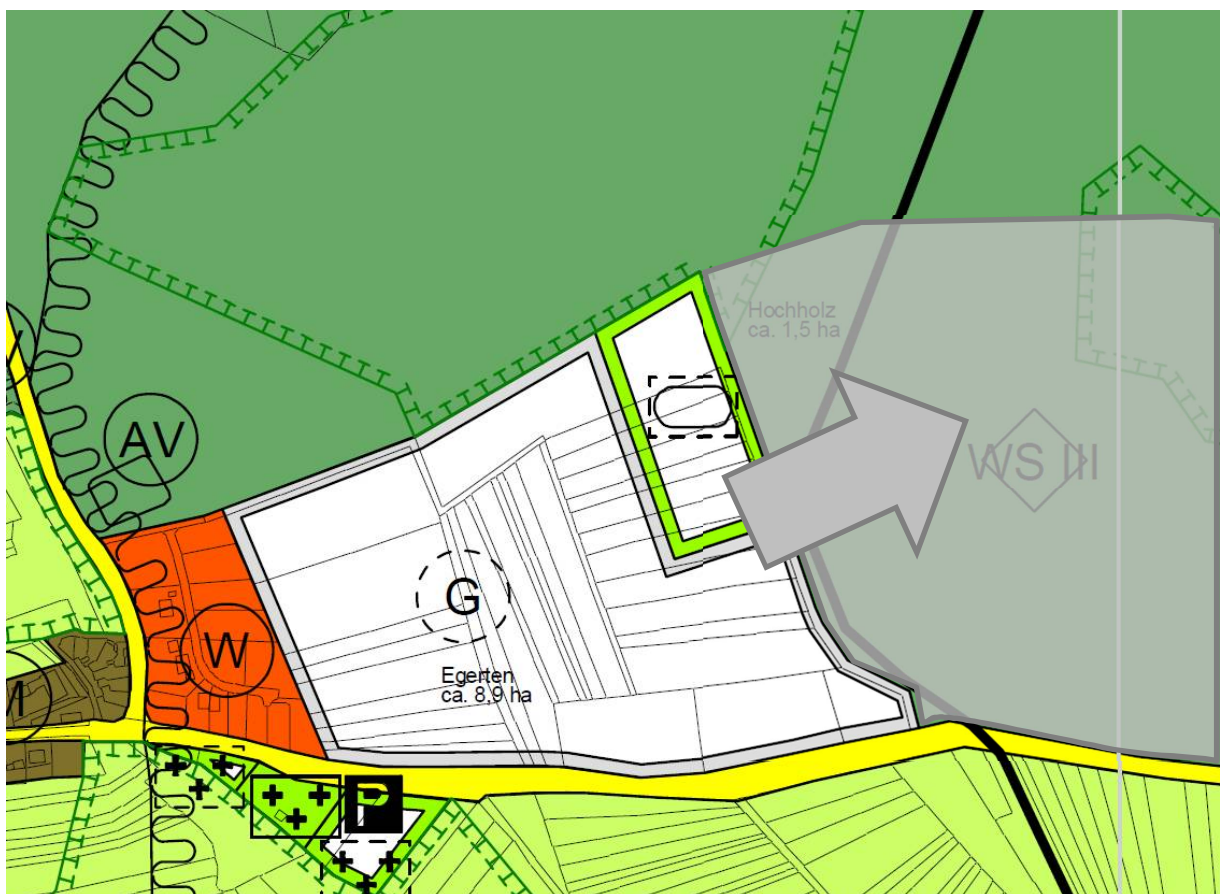
Oberer Ansatz der Bedarfsermittlung

7 Zusammenfassung

Die Stadt Bad Liebenzell verfügt in bestehenden Gewerbegebieten noch über Flächenreserven von ca. 1,9 ha, die sich aus 0,7 ha im Gewerbegebiet "Mädle" und 1,2 ha im Gewerbegebiet "Egarten" zusammensetzen.

Im Zuge einer vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung hat die Stadt Bad Liebenzell die Erweiterung des Gewerbegebietes Egarten nach Osten um ca. 9 ha geplant. Hinsichtlich Lage und Anbindung sowie der Tatsache, dass an ein bestehendes Gewerbegebiet angeschlossen werden kann, zeigt sich dieser Bereich innerhalb des Stadtgebietes als am besten geeignet.

Die Bedarfsermittlung hat unter Berücksichtigung der raumstrukturellen Einordnung bereits bei einem unteren Ansatz verschiedener Zielwerte einen Bedarf von 7,9 – 11,4 ha ergeben, ein mittlerer Ansatz ergibt 11,2 – 13,4 ha und ein oberer Ansatz schließlich 13,0 – 17,6 ha. Die konkret vorgesehene Gewerbeflächenenerweiterung liegt innerhalb der ermittelten, unteren Bedarfsspanne und kann damit einer Bedarfsdeckung in einem nahem Zeithorizont zugeordnet werden.



vorgesehene Erweiterung Gewerbegebiet Egarten nach Osten