Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn - Neuhausen

Bedarfsanalyse Gewerbeflächen

Oktober 2015



Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13 76135 Karlsruhe Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410 mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Räumliche und strukturelle Einordnung des GVV Tiefenbronn - Neuhau	sen3
3	Reserven in bestehenden Gewerbegebieten und im Flächennutzungspl	an6
3.1	Gemeinde Tiefenbronn	6
3.2	Gemeinde Neuhausen	11
4	Umfrage zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs	17
4.1	Gemeinde Tiefenbronn / Auswertung der Fragebögen - Rückläufe	17
4.2	Gemeinde Neuhausen / Auswertung der Fragebögen – Rückläufe	18
5	Datengrundlagen und -analysen	19
5.1	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose	19
5.2	Beschäftigte und Beschäftigungsstruktur	20
5.3	Beschäftigtendichte (im Verhältnis zur Einwohnerzahl)	22
5.4	Dichtewerte (flächenbezogen)	24
6	Bedarfsermittlung	27
7	Erweiterungspotenziale	31
7.1	Tiefenbronn	31
7.2	Neuhausen	34
8	Zusammenfassung	36

1 Vorbemerkungen

Das Gewerbeflächenangebot in den beiden Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Tiefenbronn – Neuhausen ist nahezu ausgeschöpft. Der Gemeindeverwaltungsverband prüft deshalb, ob die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete angestrebt werden soll. Dazu sind über eine Flächenbedarfsanalyse die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zu ermitteln. Ob eine weitere gewerbliche Entwicklung nur in der eigenen Kommune, als interkommunales Projekt des GVV oder ggfls. sogar mit weiteren Nachbarkommunen angestrebt wird, ist noch zu entscheiden.

Dies macht eine Gesamtbetrachtung der Gewerbeflächen und des Gewerbeflächenbedarfs in den Gemeinden Tiefenbronn und Neuhausen erforderlich.

Um konkrete Aussagen hinsichtlich dem Erweiterungsbedarf ansässiger Betriebe zu erhalten, haben die beiden Gemeinden im September / Oktober 2014 anhand eines Fragebogens sämtliche ansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bzgl. ihrer Betriebsstruktur und eventueller Erweiterungswünsche befragt. Die Ergebnisse der Befragung sind in Kap. 4 zusammenfassend dargestellt. Die Auswertung der Fragebögen ist in einer tabellarischen Darstellung als Anlage dokumentiert.

2 Räumliche und strukturelle Einordnung des GVV Tiefenbronn - Neuhausen

Die Gemeinden Tiefenbronn und Neuhausen gehören zum Landkreis Enzkreis und zur Region Nordschwarzwald. Sie liegen ca. 10 km südöstlich von Pforzheim zwischen Nagold- und Würmtal.

Zur Gemeinde Tiefenbronn gehören neben dem Kernort Tiefenbronn die Ortsteile Lehningen und Mühlhausen. Ende 2013 lebten in Tiefenbronn 5.120 Einwohner.

Die Gemeinde Neuhausen umfasst neben dem Kernort Neuhausen die Ortsteile Hamberg, Schellbronn und Steinegg. Ende 2013 zählte Neuhausen 5.213 Einwohner.

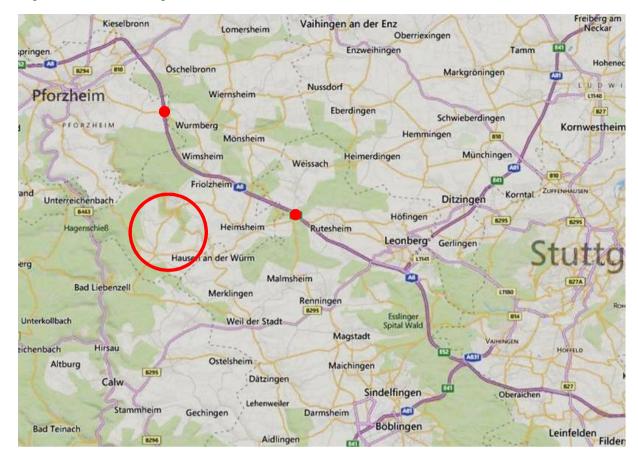
Die L 573 führt durch die Hauptorte Neuhausen und Tiefenbronn: sie stellt in Richtung Nordosten (über die L 1175 und L 1134) die Anbindung an die östlich gelegene Autobahnanschlussstelle Heimsheim her sowie nach Norden an die Autobahnanschlussstelle Pforzheim Süd. Nach Südwesten führt die L 573 ins Nagoldtal zur B 463 (Pforzheim – Bad Liebenzell – Calw).

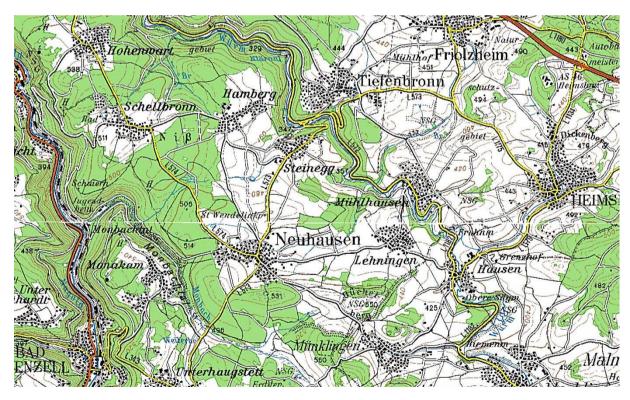
Nahe Tiefenbronn verläuft im Würmtal die L 572 (durch Mühlhausen) von Pforzheim nach Weil der Stadt.

Weiterhin ist noch die L 574 zu nennen, die von Neuhausen über Schellbronn nach Pforzheim führt.

Der Gemeindeverwaltungsverband befindet sich damit zwischen den beiden Verdichtungsräumen von Pforzheim und Stuttgart. Insbesondere macht sich aber die Nähe zu den, gerade in der Autoindustrie starken Städten Sindelfingen und Böblingen (Daimler-Benz) oder auch Weissach (Porsche Entwicklungszentrum) hinsichtlich der Nachfrage im Wohnungsbau oder gewerblichen Grundstücken in den beiden Gemeinden Tiefenbronn und Neuhausen bemerkbar. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang such die Firma Bosch in Renningen als bedeutender Arbeitgeber zu nennen.

Lage im Raum und übergeordnetes Straßennetz:



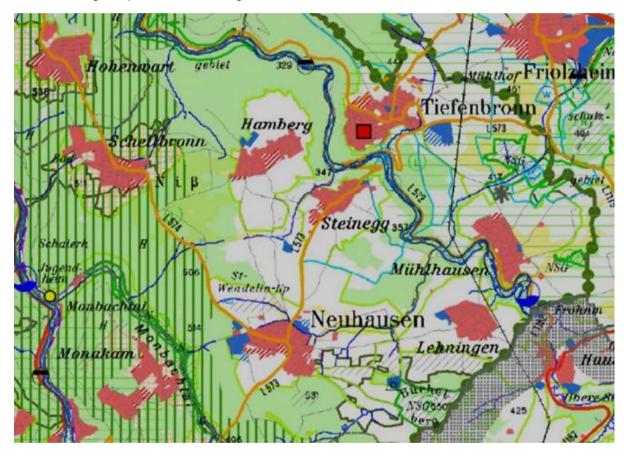


Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Gemeinde Tiefenbronn als Kleinzentrum und der Kernort Tiefenbronn als Siedlungsbereich (Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung) festgelegt.

Raumstrukturell werden im Regionalplan beide Gemeinden – Tiefenbronn und Neuhausen – der Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim zugeordnet.

Ein wesentliches Sicherungsinstrument der Regionalplanung zum Erhalt eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen besiedelten Räumen und Freiräumen ist die Festlegung von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren, in denen bauliche Nutzungen (mit Ausnahme von Verkehrsanlagen oder Leitungen) ausgeschlossen sind. Innerhalb des GVV Tiefenbronn – Neuhausen ist hier insbesondere der Regionale Grünzug im Nagold- und Monbachtal zu nennen, der die Ortslage Schellbronn fast vollständig umschließt (grüne Senkrecht-Schraffur). Darüber hinaus sind jedoch aber auch andere Schutzverordnungen wie Landschafts- und Naturschutzgebiete zu beachten.

Ausschnitt Regionalplan: Raumnutzungskarte



3 Reserven in bestehenden Gewerbegebieten und im Flächennutzungsplan

Grundlage der nachfolgenden Betrachtungen sind die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tiefenbronn - Neuhausen ausgewiesenen Gewerbeflächen.

3.1 Gemeinde Tiefenbronn

In der Gemeinde Tiefenbronn ist insbesondere das Gewerbegebiet Tiefenbronn an der L 573 südöstlich der Ortslage zu nennen. Die im Flächennutzungsplan noch als geplante Gewerbefläche dargestellte Erweiterungsflächen im Westen bis zur K 4563 ist zwischenzeitlich bereits überplant und aufgefüllt.

Ein weiteres, kleines Gewerbegebiet befindet sich am nördlichen Ortsausgang an der Alten Wimsheimer Straße – auch im Zusammenhang mit dort vorhandenen Sport- und Vereinsanlagen, die als Sonderbauflächen im FNP ausgewiesen sind.

Weiterhin ist in Lehningen noch das Gewerbegebiet Neuwiesen, am westlichen Rand der Ortslage, zu nennen, das noch ein Erweiterungspotenzial von ca. 1 ha aufweist.

In Mühlhausen gibt es keine Gewerbeflächenausweisungen.

Die oben genannten Gewerbegebiete sind auf den folgenden Seiten nochmals ausführlich dargestellt. Hinsichtlich der noch vorhandenen Flächenreserven lässt sich daraus zusammenfassend festhalten:

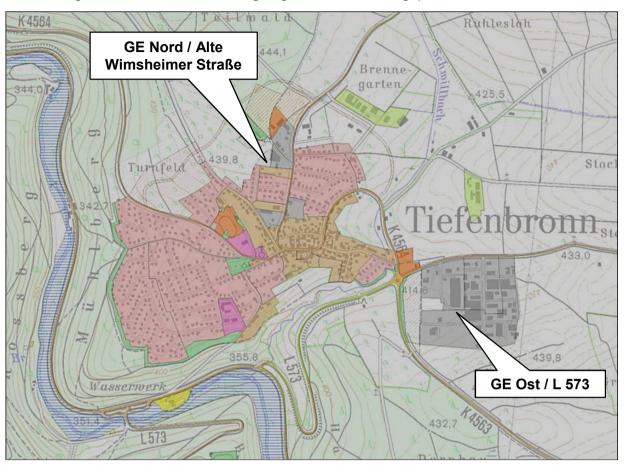
In den bestehenden, erschlossenen Gewerbegebieten stehen keine gewerblichen Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

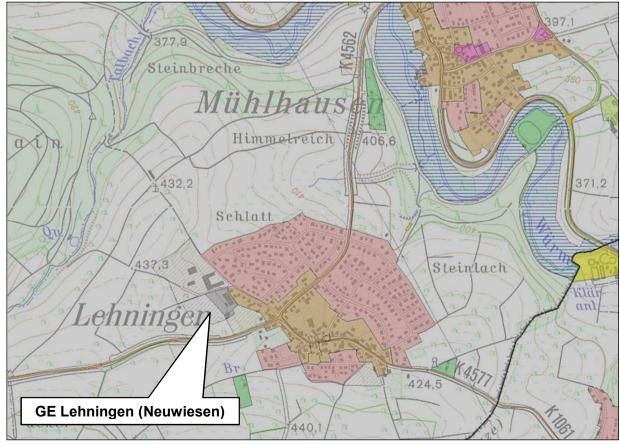
Die FNP-Reservefläche GE Nord / Alte Wimsheimer Straße (ca. 0,3 ha) in Tiefenbronn ist als Arrondierung / Erweiterung für den bestehenden, benachbarten Betrieb vorgesehen und insofern auch nicht frei verfügbar.

Die FNP-Reservefläche in Lehningen / Gewerbegebiet Neuwiesen (ca. 1,0 ha) ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen nur eingeschränkt nutzbar und auch aufgrund der Zufahrt nur für kleinere, nicht störende Gewerbenutzungen geeignet.

Die Gemeindeverwaltung Tiefenbronn musste schon mehrfach Anfragen – vor allem auch von ortsansässigen Betrieben – nach Gewerbegrundstücken zurückweisen, da sie über keine Flächenreserven mehr verfügt.

Ausweisung Gewerbeflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan:





(Quelle: AROK Geoportal Raumordnung BaWü)

Gewerbegebiet Tiefenbronn Ost / an der L573

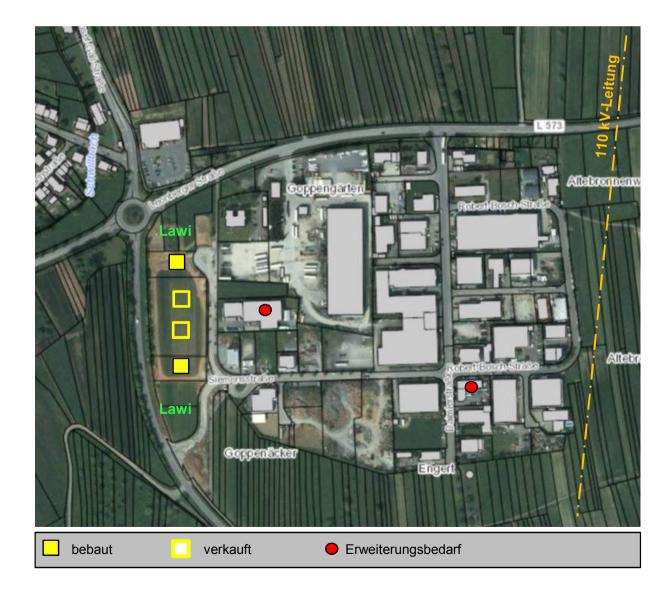
Das Gewerbegebiet Tiefenbronn am östlichen Ortsausgang verfügt mit seiner Lage an der L 573 über eine sehr gute Anbindung: ohne weitere Ortsdurchfahrten kann von hier aus die A8 an der Anschlussstelle Heimsheim erreicht werden.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind keine Baugrundstücke mehr verfügbar. Die im Luftbild noch frei erscheinenden Flächen werden von benachbarten Betrieben genutzt oder als Erweiterungsoptionen vorgehalten.

Auch die 2008 erschlossene Fläche am westlichen Gebietsrand ist bebaut bzw. sind die Grundstücke veräußert, so dass mit einer baldigen Bebauung zu rechnen ist (s. Kennzeichnung mit gelben Quadraten). Die übrigen unbebauten Grundstücke am westlichen Randbereich am Kreisel und an der südwestlichen Gebietszufahrt sind im FNP nicht als Gewerbefläche ausgewiesen (Landwirtschaftsfläche / Grünland).

Am östlichen Gebietsrand schränkt eine dort verlaufende 110 kV- Freileitung eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung ein. Die Verlegung bzw. Verlegung unter die Erde wurde von der Gemeinde schon geprüft: aufgrund der hohen Kosten wird eine Verlegung nicht weiter verfolgt.

Im Rahmen der Betriebsbefragung (s. auch Kap. 4) haben 2 Betriebe im Gewerbegebiet akuten Erweiterungsbedarf innerhalb der nächsten 2 Jahre angemeldet.



Gewerbegebiet Tiefenbronn Nord / an der Alten Wimsheimer Straße

Das bestehende Gewerbegebiet am nördlichen Ortsausgang von Tiefenbronn ist durch die dort bestehenden Betriebe aufgefüllt.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Planfläche mit ca. 0,3 ha ist als Erweiterungspotenzial für den benachbarten Betrieb vorgesehen.

Aufgrund der Nähe des Gewerbegebiets zu Wohnnutzungen ist auch nur eine auf den Bestand bezogene, geringfügige Arrondierung des Gebiets vorstellbar.



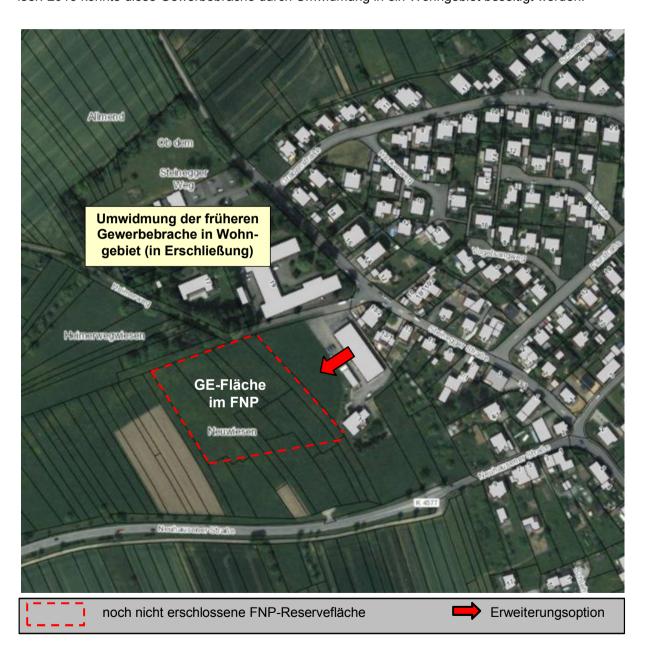
Gewerbegebiet Lehningen (Neuwiesen)

Im Gewerbegebiet Lehningen ist die Firma Joma ansässig, die konkret eine Erweiterung um eine Fertigungsgebäude auf dem firmeneigenen Grundstück geplant hat (Baugenehmigung liegt vor).

Im Anschluss an die Erweiterung der Firma Joma ist im Flächennutzungsplan noch eine gewerbliche Erweiterungsfläche von ca. 1 ha ausgewiesen.

Die Gewerbeflächen am nordwestlichen Ortsrand von Lehningen sind aufgrund ihrer Anbindung und der Verflechtung mit Wohnnutzungen nicht unproblematisch. Daher wurde auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Löhle' von 1978 für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt. Auch bei Umsetzung der noch vorhandenen FNP-Reserveflächen ist davon auszugehen, dass hier nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich sein wird.

Nördlich der Gewerbeflächen standen lange die Betriebsgebäude der ehemaligen Firma Klaschka leer. 2013 konnte diese Gewerbebrache durch Umwidmung in ein Wohngebiet beseitigt werden.



3.2 Gemeinde Neuhausen

Der Schwerpunkt der Gewerbeflächen der Gemeinde Neuhausen befindet sich im Kernort Neuhausen mit den Gewerbegebieten Nord und West und dem sogenannten 'Industriegebiet' Neuhausen. Darüber hinaus ist auch in Hamberg das Gewerbegebiet 'Heumahde' zu nennen. In Steinegg gibt es lediglich das kleine Gewerbegebiet 'Leimenweg', in Schellbronn sind keine Gewerbeflächen ausgewiesen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhausen sind folgende Gewerbeflächen als Planung bzw. Erweiterungspotenziale ausgewiesen

- im Anschluss an das GE Nord Neuhausen / Bereich Zeil, ca. 0,8 ha
- südöstlich vom Industriegebiet Neuhausen / Bereich Waldäcker, ca. 2,0 ha
- im Anschluss an das GE Heumahde in Hamberg, ca. 2,1 ha.

Die oben genannten Gewerbegebiete sind auf den folgenden Seiten nochmals ausführlich dargestellt. Bei genauerer Betrachtung stellen sich die Flächenreserven aus der FNP-Ausweisung und in bestehenden Gewerbegebieten (Baulücken) folgendermaßen dar:

In den bestehenden, erschlossenen Gewerbegebieten stehen keine gewerblichen Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

Die FNP-Reservefläche GE Nord / Bereich Zeil (ca. 0,8 ha) in Neuhausen ist als Arrondierung / Erweiterung für die bestehenden, benachbarten Betrieb vorgesehen und insofern auch nicht frei verfügbar. Die betreffenden Betriebe haben in diesem Bereich auch schon Grundstücke erworben. Aufgrund des akuten Erweiterungsbedarfs der Betriebe soll die Erschließung dieser Fläche zeitnah angegangen werden.

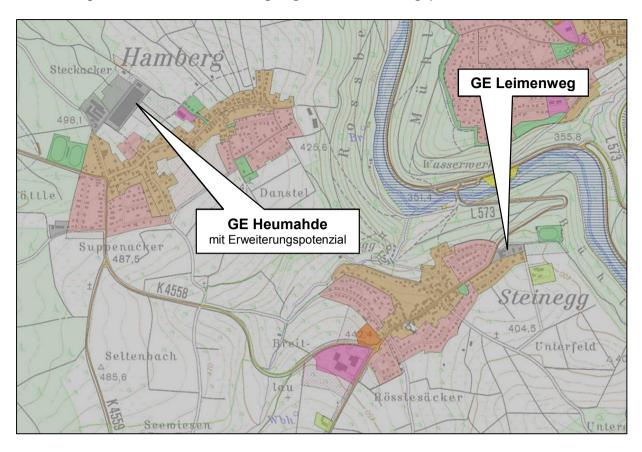
Ebenso sind die im FNP ausgewiesenen Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Heumahde in Hamberg (ca. 2,1 ha) mit Erweiterungsoptionen der dort ansässigen Betriebe belegt.

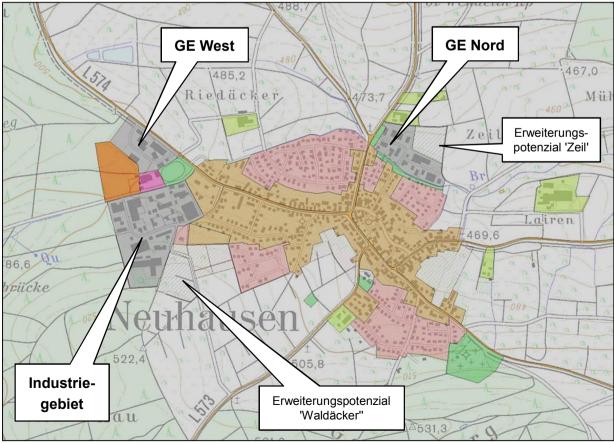
Die Erschließung der FNP-Reservefläche Waldäcker (ca. 2,0 ha) im südöstlichen Anschluss an das Industriegebiet Neuhausen gestaltet sich schwierig. Die Fläche dehnt sich in Richtung Ortslage mit den dort bestehenden Wohngebieten bzw. geplanten Wohnbauerweiterungsflächen aus.

Vor einigen Jahren hatte die Gemeinde eine Erschließung der Fläche beabsichtigt, ist dan aber am Widerstand einer Bürgerinitiative und an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der betreffenden Grundstückseigentümer gescheitert.

Ebenso wie die Gemeinde Tiefenbronn kann auch die Gemeinde Neuhausen eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken feststellen und musste schon etliche Anfragen mangels verfügbarer Flächen zurückweisen.

Ausweisung Gewerbeflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan:





(Quelle: AROK Geoportal Raumordnung BaWü)

Gewerbegebiet Nord mit Erweiterungsfläche 'Zeil' / Neuhausen

Die Flächen des bestehenden Gewerbegebietes sind aufgefüllt.

Auf dem Grundstück am Ende der Straße 'Am Wasenbrunnen' befindet sich zum einen die Wendeschleife zum anderen die Quellfassung des Wasenbrunnens, so dass dieses Grundstück für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht.

Die im FNP ausgewiesene Erweiterungsfläche 'Zeil' im nordöstlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet stellt eine Erweiterungsfläche für die angrenzend ansässigen Gewerbebetriebe dar. Diese haben ihren Erweiterungswunsch im Rahmen der Befragung auch entsprechend zum Ausdruck gebracht (Firma Gindele und Firma Bornbaum s. auch Kap. 4).



12223

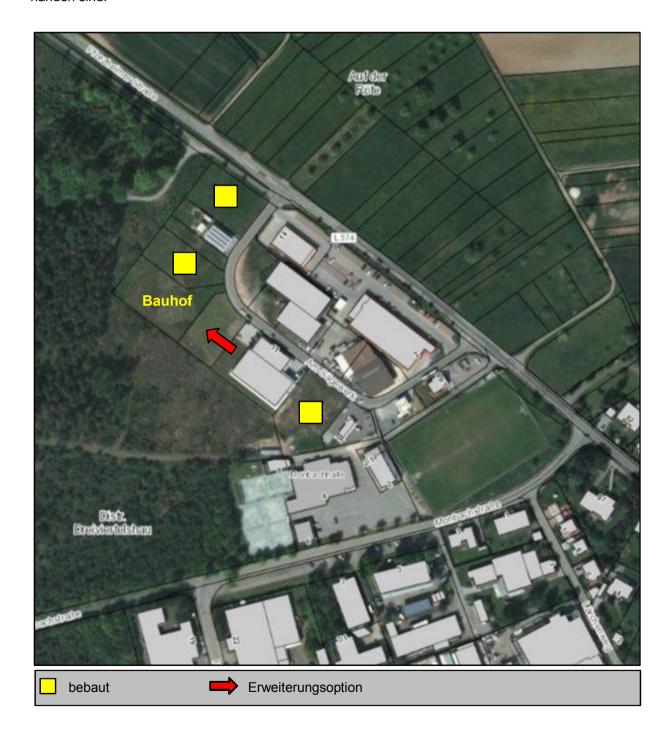
noch nicht erschlossene FNP-Reservefläche

Erweiterungsoption

Gewerbegebiet West / Neuhausen

Im Gewerbegebiet West sind auch die im Luftbild noch frei erscheinenden Grundstücke zwischenzeitlich belegt bzw. in Besitz benachbarter Betriebe und von diesen als Erweiterungsfläche konzipiert. Dies hat auch die Befragung der Betriebe bestätigt (Erweiterungsabsicht Firma PLM auf eigenem Grundstück, s. auch Kap. 4). Das südwestliche Eckgrundstück soll gemäß Gemeinderatsbeschluss für den neuen Gemeindebauhof genutzt werden.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass auch in diesem Gewerbegebiet keine Flächenreserven mehr vorhanden sind.



Industriegebiet Neuhausen

Die Grundstücke des Industriegebietes Neuhauses sind vollständig aufgefüllt. (Anmerkung: Planungsrechtlich handelt es sich um ein Gewerbegebiet, es wird lediglich im Namen als 'Industriegebiet Neuhausen bezeichnet.)

Im Rahmen der Betriebsbefragung haben 4 Betriebe im Gewerbegebiet einen akuten Erweiterungsbedarf angegeben, der den Erwerb neuer Flächen bedingt (s.u. Kennzeichnung).

Die Erschließung der FNP-Reservefläche Waldäcker (ca. 2,0 ha) im südöstlichen Anschluss an das Industriegebiet Neuhausen gestaltet sich schwierig. Die Fläche dehnt sich in Richtung Ortslage mit den dort bestehenden Wohngebieten bzw. geplanten Wohnbauerweiterungsflächen aus.

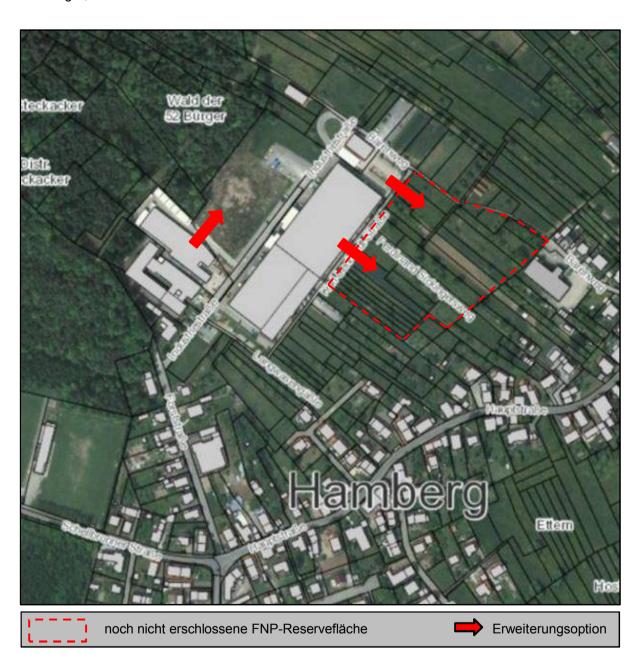
Vor einigen Jahren hatte die Gemeinde eine Erschließung der Fläche beabsichtigt, ist dann aber am Widerstand einer Bürgerinitiative und an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der betreffenden Grundstückseigentümer gescheitert.



Gewerbegebiet Heumahde / OT Hamberg mit Erweiterungsfläche

Das Grundstück nördlich der Industriestraße ist als Erweiterungsfläche bereits in Besitz des angrenzenden Betriebs und ist teilweise als Park- und Lagerplatz von diesem genutzt.

Die im Flächennutzungsplan im südöstlichen Anschluss ausgewiesene Gewerbeflächenerweiterung ist für die Erweiterung der südlich der Industriestraße vorhandenen Betriebe konzipiert. Im Hinblick auf die Lage und Erschließungssituation dieser Flächen sind diese auch nur für die Erweiterungsoption ansässiger, benachbarter Betriebe sinnvoll.



4 Umfrage zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Um konkrete Aussagen hinsichtlich dem Erweiterungsbedarf ansässiger Betriebe zu erhalten, haben die beiden Gemeinden des Verwaltungsverbandes Tiefenbronn - Neuhausen im September / Oktober 2014 anhand eines Fragebogens sämtliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bzgl. ihrer Betriebsstruktur und eventueller Erweiterungswünsche befragt. Die Ergebnisse der Befragung sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die Auswertung der Fragebögen ist in einer tabellarischen Darstellung als Anlage dokumentiert.

4.1 Gemeinde Tiefenbronn / Auswertung der Fragebögen - Rückläufe

In der Gemeinde Tiefenbronn wurden 420 Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angeschrieben. Von 85 Betrieben ist ein ausgefüllter Fragebogen eingegangen (Rücklauf ca. 20 %).

Davon liegen 19 Betriebe in bestehenden Gewerbegebieten, 62 Betriebe in sonstigen Ortslagen (Wohn-, Mischbauflächen u.a.). 4 Betriebe waren anhand der Angaben nicht zu lokalisieren.

Angaben zur Betriebsgröße (Anzahl der Beschäftigten) haben 68 Betriebe gemacht:

bis 2 Beschäftigte 48 Betriebe bis 10 Beschäftigte 17 Betriebe über 10 Beschäftigte 3 Betriebe keine Angaben 17 Betriebe

Insgesamt haben 11 Betriebe einen konkreten Erweiterungsbedarf angemeldet:

7 Betriebe innerhalb der nächsten 2 Jahre

4 Betriebe innerhalb der nächsten 5 Jahre.

Davon kann nur ein Betrieb (Fa. Joma / Lehningen) seinen Erweiterungsbedarf vollständig auf eigenen Grundstücksflächen decken, die übrigen Betriebe müssen Flächen hinzu erwerben bzw. eine Gesamtverlagerung des Standorts in Betracht ziehen. Ein Betrieb hat zwar einen Erweiterungsbedarf angemeldet, jedoch keine Angaben zur Größe der benötigten Fläche gemacht.

Insgesamt beläuft sich der angegebene Erweiterungsbedarf auf eine Fläche von 7.660 qm. Die angegebenen Größenordnungen lassen sich in etwa wie folgt kategorisieren:

Erweiterungsbedarf bis 500 qm 3 Betriebe Erweiterungsbedarf 500 – 1.000 qm 4 Betriebe Erweiterungsbedarf 1.000 – 2.000 qm 3 Betriebe

Nur 4 Betriebe haben Angaben darüber gemacht, welcher Flächenbedarf bei einer potenziellen Gesamtverlagerung notwendig wäre.

Beispielhaft sei hier die Firma Waidner Stanztechnik als größerer Betrieb mit 40 Beschäftigten und kurzfristigem Erweiterungsbedarf zu nennen: der Betrieb verfügt zwar noch über ein Erweiterungspotenzial von 950 qm auf eigenem Grundstück, benötigt darüber hinaus jedoch noch 800 qm. Bei einer Gesamtverlagerung wären jedoch 15000 qm Grundstücksfläche notwendig.

In dem Fragebogen wurde zudem um eine Bewertung des Gewerbestandorts Tiefenbronn gebeten. 21 Betriebe haben hierzu keine Angaben gemacht. 45 Betriebe bewerteten den Gewerbestandort als gut, 16 Betriebe als befriedigend, 3 Betriebe als schlecht.

Als Mängel wurde oftmals die schlechte, leistungsschwache Internetverbindung genannt.

4.2 Gemeinde Neuhausen / Auswertung der Fragebögen – Rückläufe

In der Gemeinde Neuhausen wurden 420 Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angeschrieben. Von 63 Betrieben ist ein ausgefüllter Fragebogen eingegangen (Rücklauf ca. 15 %).

Davon liegen 16 Betriebe in bestehenden Gewerbegebieten, 45 Betriebe in sonstigen Ortslagen (Wohn-, Mischbauflächen u.a.). 2 Betriebe waren anhand der Angaben nicht zu lokalisieren.

Angaben zur Betriebsgröße (Anzahl der Beschäftigten) haben 43 Betriebe gemacht:

bis 2 Beschäftigte 23 Betriebe bis 10 Beschäftigte 10 Betriebe über 10 Beschäftigte 10 Betriebe keine Angaben 20 Betriebe

Insgesamt haben 8 Betriebe einen konkreten Erweiterungsbedarf angemeldet:

- 4 Betriebe innerhalb der nächsten 2 Jahre
- 4 Betriebe innerhalb der nächsten 5 Jahre.

Die betreffenden Betriebe haben jeweils über 30 Beschäftigte und haben daher für die Arbeitsplatzsituation in den Gemeinden und der Umgebung eine gewisse Bedeutung.

Nur ein Betrieb (Fa. Krutsche / Neuhausen) seinen Erweiterungsbedarf vollständig auf eigenen Grundstücksflächen decken, die übrigen Betriebe müssen Flächen hinzu erwerben bzw. eine Gesamtverlagerung des Standorts in Betracht ziehen.

Die Firmen Gindele und Bornbaum haben einen konkreten Erweiterungsbedarf von insgesamt 8.000 qm angegeben. Sie sind im Gewerbegebiet Nord / Neuhausen ansässig. Ihre Erweiterungsabsichten können innerhalb der FNP-Erweiterungsfläche 'Zeil' berücksichtigt werden.

Die übrigen 5 Betriebe haben einen Erweiterungsbedarf von insgesamt 24.300 qm angegeben, der sich wie folgt auf die einzelnen Betriebe verteilt:

Erweiterungsbedarf 10.000 gm 2 Betriebe (Engel Baustoffe + Rauner Fruchtsäfte)

Erweiterungsbedarf 3.000 gm 1 Betrieb (Gebauer Medizintechnik)

Erweiterungsbedarf 1.000 qm 1 Betrieb (PLM)

Erweiterungsbedarf 300 qm 1 Betrieb

In dem Fragebogen wurde zudem um eine Bewertung des Gewerbestandorts Tiefenbronn gebeten. 15 Betriebe haben hierzu keine Angaben gemacht. 29 Betriebe bewerteten den Gewerbestandort als gut, 18 Betriebe als befriedigend, 1 Betrieb als schlecht.

Als Mängel wurde oftmals die schlechte, leistungsschwache Internetverbindung genannt. Zudem wurde vereinzelt eine nicht ausreichende Dimensionierung des Verkehrsnetzes im Gewerbegebiet Nord und Verkehrsbehinderungen durch LKW's innerhalb des Industriegebietes Neuhausen bemängelt.

Der konkret angemeldete Erweiterungsbedarf von 2,43 ha ist beachtlich, insbesondere der akute und Großflächige Bedarf der Firma Rauner Fruchtsäfte. Die beengten Verhältnisse am bestehenden Betriebsstandort führen u.a. zu den Verkehrsengpässen im Industriegebiet Neuhausen.

5 Datengrundlagen und -analysen

5.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose

In beiden Gemeinden des Verwaltungsverbandes haben die Bevölkerungszahlen von 1980 bis 2003 bzw. 2004 kontinuierlich zugenommen. Von 2003 / 2004 bis 2010 war in beiden Gemeinden ein leichter Bevölkerungsrückgang festzustellen.

Während die Bevölkerungszahlen von 1987 bis 2010 auf Basis der Volkszählungsergebnisse 1987 fortgeschrieben wurden, wurden ab 2011 die Ergebnisse des Zensus vom Mai 2011 berücksichtigt. Dadurch hat sich in den meisten Gemeinden Baden-Württembergs ein Bruch in der Statistik ergeben mit einer (teilweise erheblich) niedrigeren Bevölkerungszahl, als sie bisher im Statistischen Landesamt geführt wurde.

Die aktuell beim Statistischen Landesamt vorliegenden Bevölkerungszahlen von 2013 lassen in beiden Gemeinden seit 2011 wieder einen leichten Bevölkerungsanstieg erkennen. 2013 zählt der Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn –Neuhausen zusammen 10.333 Einwohner.

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden Tiefenbronn und Neuhausen

(Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / StaLa)

	Tiefenbronn / Einwohner	Neuhausen / Einwohner	
1980	3.985	3.770	
1985	4.437	4.077	
1990	4.804	4.597	
1995	5.098	5.181	
2000	5.484	5.435	
2005	5.475	5.456	
2010	5.293	5.307	
2011	5.065	5.191	ab 2011:
2012	5.080	5.203	auf Grundlage der
2013	5.120	5.213	Zensus – Ergebnisse 2011

Am 25.07.2014 hat das Statistische Landesamt die, auf Basis der Zensus-Ergebnisse, aktualisierten Bevölkerungsprognosen auch für die Kommunen veröffentlicht. Zuvor waren im Juni 2014 bereits die Gesamtdaten für das Land Baden-Württemberg veröffentlicht worden.

Demnach dürften für Baden-Württemberg auch die nächsten Jahre durch eine weiterhin relativ hohe Zuwanderung geprägt sein. Anschließend ist aber mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang zu rechnen, weil sich das bestehende Geburtendefizit (weniger Geburten als Sterbefälle) aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung stetig vergrößern wird und aller Voraussicht nach nicht mehr durch die Zuwanderung ausgeglichen werden kann. Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Zuwanderung wurden in den Bevölkerungsprognosen neben einer Hauptvariante auch zwei Nebenvarianten (Obere / Untere Variante) gerechnet.

In ihrer Hauptvariante geht die Bevölkerungsprognose für Baden-Württemberg bis 2020 noch von einem Zuwachs mit 2,66 % aus, von 2020 – 2025 von einem Rückgang mit -0,39 %, der sich von 2025 – 2030 dann auf -0,86 % verstärkt.

Für die Gemeinden Tiefenbronn und Neuhausen geht das Statistische Landesamt in seiner Hauptvariante noch bis 2013 von einem Bevölkerungszuwachs aus und danach von einem Bevölkerungsrückgang auf 10.034 E für 2025 und 9.934 E für 2030 (jeweils Hauptvariante).

Es ist jedoch festzustellen, dass der Prognosewert von 2013 (10.251 Einwohner in der Hauptvariante / 10.265 Einwohner in der oberen Variante) durch den tatsächlichen Bevölkerungsstand 2013 mit 10.333 Einwohnern bereits übertroffen wurde. Bisher entwickelt sich die Bevölkerung demnach also noch positiver als vom StaLa prognostiziert.

Regionalisierte Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2012 (veröffentlicht 25.07.14)

	Hauptvariante	unterer Rand	oberer Rand
Tiefenbronn			
2012	5.080	5.080	5.080
2013	5.070	5.070	5.080
2014	5.068	5.066	5.088
2015	5.066	5.061	5.094
2020	5.046	4.988	5.103
2025	5.005	4.872	5.084
2030	4.964	4.753	5.068
Neuhausen			
2012	5.203	5.203	5.203
2013	5.181	5.181	5.185
2014	5.173	5.172	5.181
2015	5.164	5.160	5.176
2020	5.102	5.069	5.132
2025	5.029	4.954	5.079
2030	4.970	4.848	5.042

5.2 Beschäftigte und Beschäftigungsstruktur

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in den örtlichen Betrieben stellt sich in den beiden Gemeinden des Verwaltungsverbandes recht unterschiedlich dar:

In Tiefenbronn lässt sich ein recht kontinuierlicher Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 1985 bis 1991 (1.183 Beschäftigte) feststellen. Die Jahre bis 1999 sind von einem leichten Auf und Ab der Beschäftigtenzahlen bei knapp 1.000-1.100 Beschäftigten gekennzeichnet. Seit 2000 ist jedoch ein kontinuierlicher Rückgang der Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen auf nur noch 595 Beschäftigte 2013. Der Rückgang lässt sich durch den Wegfall einiger größerer Betriebsstandorte erklären (Insolvenz), gleichzeitig kann aber auch die mangelnde Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen eine Rolle bei dieser Entwicklung spielen.

Die Gemeinde Neuhausen wiese 1985 eine deutlich kleinere Beschäftigtenzahl auf, konnte diese jedoch bis auf leichte Schwankungen in den Jahren 2001 – 2004 und 2009 – 2011 fast stetig aufbauen auf 1.037 Beschäftigte 2013.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

(Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / StaLa)

	Tiefenbronn	Neuhausen	GVV
1985	1.060	599	1.659
1990	1.157	820	1.977
1995	1.084	910	1.994
2000	1.010	950	1.960
2005	862	981	1.843
2010	644	1.018	1.662
2011*	636	1.008	1.644
2013	595	1.037	1.632

Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

	Beschäftigte	Produzierendes	Handel, Verkehr,	Sonstige Dienst-
	am Arbeitsort	Gewerbe	Gastgewerbe	leistungen
Tiefenbronn				
1990	1.157	80,7 %	19,	3 %
2000	1.010	72,0 %	14,0 %	14,1 %
2010	644	58,9 %	21,4 %	19,3 %
2013	595	53,1 %	22,0 %	24,5 %
Neuhausen				
1990	820	69,8 %	30,	2 %
2000	950	64,9 %	13,6 %	21,3 %
2010	1.018	66,4 %	10,0 %	23,1 %
2013	1.037	71,4 %	10,0 %	18,3 %

im Vergleich 2013:

Landkreis Enzkreis	56,9 %	18,1 %	24,6 %
Region Nordschwarzwald	43,5 %	21,8 %	34,3 %
Land Baden-Württemberg	37,1 %	20,5 %	41,9 %

Die vorab bereits beschriebenen Entwicklungen spiegeln sich auch in den Anteilen der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen wieder. In Tiefenbronn ist ein deutlicher Rückgang der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe festzustellen, dementsprechend haben sich die Anteile im Dienstleistungssektor erhöht. Im Vergleich zum Landkreis Enzkreis ist der Bereich des Produzierenden Gewerbes unterdurchschnittlich besetzt, der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe überdurchschnittlich, sonstige Dienstleistungen entsprechen etwa dem Anteil des Enzkreises.

In Neuhausen dagegen ist der Bereich des Produzierenden Gewerbes im Vergleich zum Landkreis deutlich überdurchschnittlich, der Dienstleistungssektor unterdurchschnittlich belegt.

Pendlersaldo / Entwicklung der letzten 10 Jahre

	2003	2008	2013
Tiefenbronn			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	961	789	595
Berufseinpendler über die Gemeindegrenze	600	494	352
Anteil Einpendler	62,4 %	62,6 %	59,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	1.882	1.882	1.987
Berufsauspendler über die Gemeindegrenze	1.521	1.587	1.744
Anteil Auspendler	80,8 %	84,3 %	87,8 %

Neuhausen			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	998	1.073	1.037
Berufseinpendler über die Gemeindegrenze	608	701	691
Anteil Einpendler	60,9 %	65,3 %	66,6 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	1.940	1.990	2.026
Berufsauspendler über die Gemeindegrenze	1.550	1.618	1.680
Anteil Auspendler	79,9 %	81,3 %	82,9 %

Die unterschiedliche Entwicklung der Beschäftigtenzahl in den beiden Gemeinden des Verwaltungsverbandes schlägt sich auch in den Anteilen der Berufseinpendler und -auspendler nieder:

In Tiefenbronn ist der Anteil der Einpendler um 3,3 % zurückgegangen, der Anteil der Auspendler ist in den letzten 10 Jahren um 7 % deutlich angestiegen.

In Neuhausen hat der Anteil der Einpendler um 5,7 % zugenommen, auch der Anteil der Auspendler ist angestiegen jedoch nur um 2 %.

5.3 Beschäftigtendichte (im Verhältnis zur Einwohnerzahl)

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 Gemeinde) 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.

Entwicklung der Beschäftigtendichte

Tiefenbro	Tiefenbronn				
	Einwohner	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigtendichte		
1985	4.437	1.060	238,9		
1990	4.804	1.157	240,8		
1995	5.098	1.084	212,6		
2000	5.484	1.010	184,2		
2005	5.475	862	157,4		
2010	5.293	644	121,7		
2011*	5.065	636	125,6		
2013	5.120	595	116,2		

Gemeinde Neuhausen				
1985	4.077	599	146,9	
1990	4.597	820	178,4	
1995	5.181	910	175,6	
2000	5.435	950	174,8	
2005	5.456	981	179,8	
2010	5.307	1.018	191,8	
2011*	5.191	1.008	194,2	
2013	5.213	1.037	198,9	

^{*} Bevölkerungswerte ab 2011 auf Basis des Zensus vom 09.05.2011

Beschäftigtendichte GVV Tiefenbronn – Neuhausen 2013				
	Einwohner	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigtendichte	
2013	10.333	1.632	157,9	

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 der Landkreis Enzkreis genannt. Da die Gemeinde Tiefenbronn im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen ist, wurden auch die Beschäftigtendichten der übrigen Kleinzentren in der Region ermittelt und als Vergleichswerte zusammengestellt.

Vergleichsdaten Beschäftigtendichte 2013: Landkreis, Region, Land

	Einwohner	Sozialversicherungspflichtig	Beschäftigtendichte
		Beschäftigte am Arbeitsort	je 1000 Einwohner
Landkreis Enzkreis	192.811	54.573	283,0
Region Nordschwarzwald	576.819	192.525	333,8
Land Baden-Württemberg	10.631.278	4.134.151	388,9
Durchschnittswert			335,2

Vergleichsdaten Beschäftigtendichte 2013: übrige Kleinzentren in der Region Nordschwarzwald (ohne Tiefenbronn)

	Einwohner	Sozialversicherungspflichtig	Beschäftigtendichte
		Beschäftigte am Arbeitsort	je 1000 Einwohner
Landkreis Enzkreis			
Knittlingen	8.003	2.924	365,4
Maulbronn	6.320	1.328	210,1
Illingen	7.219	1.587	219,8
Wiernsheim	6.530	9.67	148,1
Heimsheim	5.004	1.150	229,8
Neulingen	6.633	1.525	229,9
Keltern	9.037	1.715	189,8
Durchschnittswert Kleinzentren im Landkreis Enzkreis			227,6

	Einwohner	Sozialversicherungspflichtig	Beschäftigtendichte
		Beschäftigte am Arbeitsort	je 1000 Einwohner
Landkreis Calw			
Bad Herrenalb	7.341	1.084	147,7
Schömberg	7.896	1.692	214,3
Bad Liebenzell	8.779	1.901	216,5
Althengstett	7.837	1.845	235,4
Wildberg	9.644	1.791	185,7
Haiterbach	5.703	1.841	322,8
Durchschnittswert Kleinzentren im Landkreis Calw		Calw	220,4
Landkreis Freudenstadt			
Pfalzgrafenweiler	7.052	2.390	338,9
Waldachtal	5.707	2.598	455,2
Loßburg	7.388	3.382	457,8
Eutingen	5.508	1.027	186,5
Empfingen	3.859	1.485	384,8
Durchschnittswert Kleinzentr	364,6		
Durchschnittswert der übr	263,3		

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Kleinzentrum Tiefenbronn mit 116,2 Beschäftigten / 1000 Einwohner überdeutlich unter den Durchschnittswerten der Beschäftigtendichte im Landkreis Enzkreis und der der Region Nordschwarzwald liegt, selbst wenn man nur die Beschäftigtendichte der Kleinzentren im Landkreis Enzkreis mit 227,6 betrachtet.

Auch die Gemeinde Neuhausen liegt mit einer Beschäftigtendichte von 198,9 unter den Durchschnittswerten des Landkreises.

5.4 Dichtewerte (flächenbezogen)

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.

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 der weiteren Analyse der Situation in Tiefenbronn und Neuhausen – und auch im Vergleich mit den relevanten Raumeinheiten – lohnt sich die Betrachtung der ausgewiesenen Gewerbeflächen und den daraus abzuleitenden Dichtewerten.

Nach den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zur tatsächlichen Flächennutzung sind 2012 in Tiefenbronn 16 ha Gewerbe- und Industriefläche, in Neuhausen 18 ha Gewerbe- und Industriefläche ausgewiesen. Da in dieser Aufstellung Verkehrsflächen gesondert aufgelistet sind, ist dies als Nettobauland-Zahl zu werten.

Setzt man diese Zahl mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2012 ins Verhältnis, ergibt sich folgendes Bild:

Beschäftigte pro Hektar 2012:

	Tiefenbronn	Neuhausen
Gewerbeflächen nach StaLa 2012	16 ha	18 ha
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2012	579	1.026
Dichtewert Beschäftigte / ha	36,2	57,0

Vergleichsdaten Beschäftigte pro Hektar 2012: übrige Kleinzentren in der Region Nordschwarzwald (ohne Tiefenbronn)

Landkreis Enzkreis	Gewerbe-	Sozialversicherungspflichtig	Beschäftigte
	fläche	Beschäftigte am Arbeitsort	pro ha
Knittlingen	66 ha	3.206	48,6
Maulbronn	34 ha	1.313	38,6
Illingen	43 ha	1.526	35,5
Wiernsheim	23 ha	960	41,7
Heimsheim	17 ha	1.111	65,4
Neulingen	15 ha	1.536	102,4
Keltern	27 ha	1.699	62,9
Durchschnittswert	32 ha * (225 ha / 7)	11.351	50,4

^{*} ohne Knittlingen: Durschnitt der Gewerbeflächenausweisung in Kleinzentren 26,5 ha

Die Kleinzentren Knittlingen und Heimsheim sind im Regionalplan als Schwerpunkt für Gewerbe festgelegt.

Anhand der vorab aufgeführten Daten lässt sich feststellen:

- In Bezug auf die ausgewiesenen Gewerbeflächen liegen die beiden Gemeinden des GVV Tiefenbronn Neuhausen nicht so weit auseinander wie bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Daraus ist in Neuhausen ein wesentlich dichterer Besatz an Beschäftigten in den bestehenden Gewerbegebieten abzuleiten als in Tiefenbronn. Der Dichtewert für Neuhausen liegt auch über dem Durchschnittswert des Enzkreises für die Kleinzentren, wogegen der Dichtewert in Tiefenbronn deutlich darunter liegt.
 - Die aufgezeigte Situation in Tiefenbronn kann zum Teil daran liegen, dass ein großer Anteil der Gewerbeflächen mit flächenintensiven Betrieben, die relativ wenige Beschäftigte im Verhältnis zum Betriebsgrundstück haben, belegt sind, zum Teil sind evtl. auch Grundstücke vorhanden, die unterbelegt sind bzw. hier noch Erweiterungsreserven für die jeweiligen Betriebe auf den Betriebsgrundstücken bestehen.
- Der Vergleich mit den anderen Kleinzentren des Enzkreises zeigt aber auch deutlich, dass Tiefenbronn und auch Neuhausen mit ihren bisherigen Gewerbegebietsflächen am unteren Rand angesiedelt sind.

In der weiteren Betrachtung und Bedarfsermittlung ist auch zu berücksichtigen, dass nicht alle Beschäftigten innerhalb von Gewerbeflächen arbeiten. Während z.B. Betriebe des produzierenden Gewerbes aus immissionsschutzrechtlichen und städtebaulichen Gründen in Gewerbegebieten anzusiedeln sind, arbeitet im Bereich der Dienstleistungen der Großteil der Beschäftigten in den zentralen Ortslagen. Der Anteil der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten lässt sich – auch in Anlehnung an andere Rechenmodelle – wie folgt darstellen:

Tiefenbronn: Anteil gewerbeflächenrelevanter Beschäftigte 2013

	Beschäftigte	gewerbeflächen-	gewerbeflächen-
	insgesamt	relevanter Anteil	relevante Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	316	100 %	316
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	131	75 %	98
Sonstige Dienstleistungen	146	20 %	29
	595 (100%)		443 (74,5 %)

Neuhausen: Anteil gewerbeflächenrelevanter Beschäftigte 2013

	Beschäftigte	gewerbeflächen-	gewerbeflächen-
		relevanter Anteil	relevante Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	740	100 %	740
Handel, Verkehr, Gastgewerbe*	104	75 %	78
Sonstige Dienstleistungen	190	20 %	38
	1.037 (100 %)		856 (82,5 %)

Da Neuhausen im Vergleich zu Tiefenbronn einen höheren Anteil an Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe aufweist, ist auch der Anteil der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Neuhausen insgesamt höher.

Berücksichtigt man bei den ermittelten Dichtewerten der Beschäftigten pro Hektar Gewerbefläche nur die gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten, ergibt sich in Tiefenbronn ein Wert von 27,25 B/ha und in Neuhausen ein Wert von 46,6 B/ha (Nettobauland).

6 Bedarfsermittlung

Mit der nachfolgenden Bedarfsermittlung soll für den Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn – Neuhausen geprüft werden, in welcher Größenordnung eine Erweiterung von Gewerbeflächen im raumordnerischen Kontext verträglich und angepasst ist.

Die vorab dargestellten Punkte der noch vorhandenen Gewerbeflächenreserven sowie der statistischen Daten zur Bevölkerungsprognose und Beschäftigtendichte – im raumstrukturellen Vergleich – sowie die unterschiedlichen Ausprägungen der Gewerbestrukturdaten in beiden Gemeinden des Verwaltungsverbandes werden in die nachfolgende Bedarfsprüfung als Kriterien eingestellt.

Flächenreserven im Flächennutzungsplan und in bestehenden Gewerbegebieten

Wie in Kap. 3 ausführlich beschrieben und dargestellt stehen sowohl in Tiefenbronn als auch in Neuhausen keine gewerblichen Baugrundstücke mehr in den bestehenden, erschlossenen Gewerbegebieten zur Verfügung.

Die im Flächennutzungsplan 2004 noch ausgewiesenen Gewerbeflächenreserven sind differenziert zu betrachten. Sie sind zum Teil inzwischen erschlossen und bebaut worden, zum Teil sind sie als Erweiterungsoption für bestimmte Betriebe in der Nachbarschaft konzipiert und stehen insofern nicht mehr frei zur Verfügung. Die FNP – Reserveflächen sind in Kap. 3 ebenfalls erläutert worden. Zusammenfassend bleibt nochmals festzuhalten:

Flächenausweisungen im FNP / Gemeinde Tiefebronn:

- Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Tiefenbronn Ost nach Westen: zwischenzeitlich überplant und aufgefüllt
- Erweiterungsfläche im Bereich Gewerbegebiet Nord / Alte Wimsheimer Straße: ca. 0,3 ha als Erweiterung für den angrenzenden Betrieb vorgesehen, nicht frei verfügbar
- Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Neuwiesen / Lehningen: ca. 1,0 ha als Flächenreserve zu werten, jedoch aufgrund Zufahrt und Umgebung nur eingeschränkt nutzbar (GEe, entsprechend bestehendem Gewerbegebiet Neuwiesen)

Flächenausweisungen im FNP / Gemeinde Neuhausen:

- Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Nord Neuhausen / Bereich Zeil: ca. 0,8 ha
 als Erweiterung für die angrenzenden Betriebe vorgesehen, nicht frei verfügbar
- Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Heumahde in Hamberg: ca. 2,1 ha.
 als Erweiterung für die angrenzenden Betriebe vorgesehen, nicht frei verfügbar
- Erweiterungsfläche Industriegebiet Neuhausen / Bereich Waldäcker: ca. 2,0 ha Aufgrund der Lage und Anbindung ist der Bereich 'Waldäcker' konfliktträchtig. Es soll daher eine Modifizierung der im bisherigen FNP ausgewiesenen Fläche bzgl. Flächengröße und evtl. auch Art der Nutzung (MI / GEe) erfolgen. Daher wird diese Fläche nicht als Reserve gewertet sondern in modifizierter Größe / Nutzung als Neuausweisung in die Bilanz eingestellt.

Bei der nachfolgenden Bedarfsermittlung werden die mit Erweiterungsoptionen belegten Flächen nicht als Flächenreserve in die Bedarfsermittlung einbezogen. Aus den o.g. Problempunkten wird auch die Erweiterungsfläche Waldäcker in Neuhausen nicht gewertet.

Als anrechenbare Flächenreserve verbleibt demnach nur die Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Neuwiesen in Tiefenbronn / Lehningen mit ca. 1 ha (mit den o.g. Einschränkungen).

Zieljahr und Bevölkerungsprognose

Die Bedarfsanalyse betrachtet einen Zeitraum von ca. 10 Jahren bis zum Zieljahr 2025.

Das Statistische Landesamt hat in seiner Bevölkerungsprognose, die auf Basisbevölkerung 2012 bis 2030 vorliegt, eine Hauptvariante sowie einen oberen und unteren Rand definiert. Die Bevölkerungszahlen und –prognosen wurden in Kap. 5.1 aufgeführt und erläutert.

Die aktuellen Bevölkerungszahlen beider Gemeinden liegen bereits über den Prognosewerten der oberen Variante, so dass nachfolgend beide Werte der Bevölkerungsprognose – Hauptvariante und oberer Rand – als Korridor betrachtet werden.

• 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 Kap. 5.4 sind die derzeit anerkannten Dichtewerte – unterschieden nach Branchen und in verschiedenen Bezügen (qm pro Beschäftigte, Beschäftigte pro Hektar und jeweils Netto-/ Bruttobauland) – dargestellt.

In der nachfolgenden Bedarfsermittlung wird zur Umrechnung der Anzahl der Beschäftigten zur Brutto-Gewerbefläche, wie sie im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird, ein Wert von 30 – 35 Beschäftigten pro Hektar angesetzt.

Dies entspricht den Flächenkennziffern, die für emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe (26,7 B/ha) und für emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe (35,6 B/ha) angesetzt werden (s. Kap. 5.4).

Zielwert Beschäftigtendichte

In Kap. 5.3 wurde die Beschäftigtendichte der beiden Gemeinden im Verwaltungsverband Tiefenbronn – Neuhausen, auch in ihrer Entwicklung der vergangenen Jahre, dargestellt sowie die Werte der raumordnerisch vergleichbaren Einheiten.

Hierbei hat sich gezeigt, dass beide Gemeinden in den vergangenen Jahren eine sehr unterschiedliche Entwicklung genommen haben und gerade die Gemeinde Tiefenbronn als Kleinzentrum weit unter dem Durchschnitt der übrigen Kleinzentren in der Region und auch der übrigen Kleinzentren im Enzkreis liegt. Zusammen weist der Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn – Neuhausen eine Beschäftigtendichte von 157,9 Beschäftigten je 1.000 Einwohner auf.

Als Zielwert für die Beschäftigtendichte wird davon ausgegangen, dass sich die Beschäftigtendichte im GVV Tiefenbronn – Neuhausen den höher liegenden Durchschnittswerten der Region annähert: hierzu wird der Mittelwert zwischen der bestehenden Beschäftigtendichte des GVV Tiefenbronn – Neuhausen (157,9) und dem Durchschnitt der Kleinzentren in der Region Nordschwarzwald (263,3) mit 210 Beschäftigten je 1.000 Einwohner für das Zieljahr 2025 angesetzt.

Der Anteil der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten wird entsprechend dem derzeit bestehenden Ansatz in Neuhausen von 83 % gewählt. Durch die angestrebten Gewerbeflächenerweiterungen und die in berücksichtigte 'Nachverdichtung' in Tiefenbronn kann dieser Wert für beide Gemeinden gleich angesetzt werden.

Bedarfsermittlung (mit Korrektiv)

Unter Zugrundelegung der vorab erläuterten Parameter

- Bevölkerungsprognose 2025 (Hauptvariante und obere Variante)
- Zielwert der Beschäftigtendichte
- Berücksichtigung des Anteils gewerbeflächenrelevanter Beschäftigte
- Ansatz eines Dichtewerts für Beschäftigte 30 35 pro Hektar
- Berücksichtigung der noch vorhandenen Flächenreserven

wurde der Flächenbedarf für eine Neuausweisung von Gewerbeflächen entwickelt. Durch die angesetzten Varianten in den Grundparametern ergeben sich jeweils Spannen im Flächenbedarf.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituation beider Gemeinden wird die Bedarfsermittlung getrennt für beide Gemeinden durchgeführt, dennoch ist auch eine Gesamtbetrachtung für den Gemeindeverwaltungsverband in der Summe sinnvoll.

Erste Berechnungen der Bedarfswerte für die Einzelgemeinden, die von einem Angleich der Beschäftigtendichte ausgehen, haben in Tiefenbronn aufgrund der sehr niedrigen Beschäftigtendichte zunächst zu einem unverhältnismäßig hohen Bedarfswert von 14,9 – 18,1 ha (Beschäftigtendichte 230) und 19,2 - 23,2 ha (Beschäftigtendichte 260) geführt. Für Neuhausen würde sich dagegen ein Bedarfswert von 3,4 – 4,4 ha (Beschäftigtendichte 230) und 7,7 - 9,5 ha (Beschäftigtendichte 260) ergeben.

Angesichts der Tatsache, dass beide Gemeinden hinsichtlich der Gewerbeflächen ähnlich gelagert sind und Neuhausen auf dieser Fläche eine relativ hohe Dichte an Beschäftigten erreicht, wurde hier in Abstimmung mit den beiden Gemeinden ein Ausgleich geschaffen, der zum einen den Nachholbedarf der Gemeinde Tiefenbronn anerkennt und zum anderen aber die hohe Dichte der Beschäftigen in den bestehenden Gewerbegebieten für die Gemeinde Neuhausen zu keinem Nachteil führt.

Alternative Rechenmodelle, die die Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen der vergangenen Jahre der Bedarfsermittlung zu Grunde legen, würden demgegenüber zu einem unverhätnismäßigen Ergebnis zugunsten Neuhausen führen. Auch liegen für diese Modelle keine gesicherten Kennziffern zur Entwicklung der Beschäftigten vor, die sich auf die besondere Situation des GVV Tiefenbronn-Neuhausen übertragen ließen.

Daher wird bei der Bedarfsermittlung das Grundmodell, nämlich die Annahme eines Zielwertes für die Beschäftigtendichte, der sich an dem Mittelwert zwischen der bestehenden Beschäftigtendichte des GVV Tiefenbronn – Neuhausen (157,9) und dem Durchschnitt der Kleinzentren in der Region Nordschwarzwald (263,3) orientiert, beibehalten. Als Korrektiv wird jedoch davon ausgegangen, dass ein Ausgleich bzgl. der Dichtewerte in den bestehenden Gewerbegebieten stattfindet. In Kap. 5.4 wurde als Dichte der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Tiefenbronn ein Wert von 27,25 B/ha und in Neuhausen ein Wert von 46,60 B/ha (Nettobauland) ermittelt – als Mittelwert ergibt sich hieraus die Dichte von 36,92 B/ha.

In Tiefenbronn kann nun davon ausgegangen werden, dass in den bestehenden Gewerbegebieten noch eine Nachverdichtung der Beschäftigtenzahlen auf diesen Mittelwert hin erreicht werden kann: Bei 16 ha Gewerbeflächen würden demnach 592 Beschäftigte erreicht gegenüber jetzt 443 (gewerbeflächenrelevanten) Beschäftigten. Die Differenz von 149 Beschäftigten ist also nicht in neuen Gewerbeflächen sondern in den Bestandsgebieten unterzubringen und wird bei der Bedarfsermittlung entsprechend abgezogen.

In Neuhausen führt die sehr hohe Dichte dagegen zu einem verstärkten Erweiterungsdruck. Dies wird im Übrigen auch durch den in der Betriebsumfrage von ansässigen Betreiben angegebenen Flächenbedarf von 3,4 ha bestätigt. Hier wird quasi eine 'Entdichtung' der bestehenden Gewerbegebiete angesetzt: Legt man für Neuhausen den Mittelwert von 37 B/ha für die bestehenden Gewerbegebiete zugrunde ergibt sich eine Beschäftigtenzahl von 666 Beschäftigten gegenüber jetzt 856 (gewerbeflächenrelevanten) Beschäftigten. Hier wird die Differenz von 190 Beschäftigten als zusätzlicher Erweiterungsdruck in der Bedarfsermittlung zugeschlagen.

Als Ergebnis der Bedarfsermittlung ergibt sich für den GVV Tiefenbronn – Neuhausen unter Zugrundelegung von 210 als Zielwert der Beschäftigtendichte ein Flächenbedarf von ca. 13,0-16,1 ha, der sich auf ca. 7,0-8,8 ha für Tiefenbronn und ca. 6,0-7,3 ha für Neuhausen aufteilt.

Bedarfsermittlung Tiefenbronn / Beschäftigtendichte 210

Zielwert Beschäftigtendichte	210,0 (Mittelwert: GVV und Durchschnittswert Kleinzentren der Region NSW)		
Bevölkerungsprognose 2025	StaLa Hauptvariante	obere Variante	
	5.005	5.084	
daraus Beschäftigte gesamt	1.051	1.068	
davon 83%	872	886	
abzgl. GE-rel. Beschäftigte 2013	- 443	- 443	
Beschäftigte neu Zwischenwert	429	443	
abzgl. Nachverdichtung	- 149	- 149	
Beschäftigte neu	280	294	
Beschäftigte pro ha (brutto)	30 - 35	30 - 35	
GE-Flächenbedarf gesamt	8,0 – 9,3 ha	8,4 – 9,8 ha	
abzgl. Flächenreserve	- 1,0 ha	- 1,0 ha	
Bedarf Neuausweisung	7,0 – 8,3 ha	7,4 -8,8 ha	

Bedarfsermittlung Neuhausen / Beschäftigtendichte 210

Zielwert Beschäftigtendichte	210,0 (Mittelwert: GVV und Durchschn	ittswert Kleinzentren der Region NSW)
Bevölkerungsprognose 2025	StaLa Hauptvariante	obere Variante
	5.029	5.079
daraus Beschäftigte gesamt	1.056	1.067
davon 83%	877	886
abzgl. GE-rel. Beschäftigte 2013	- 856	- 856
Beschäftigte neu Zwischenwert	21	30
zzgl. Besch. aus 'Entdichtung'	190	190
Beschäftigte neu	211	220
Beschäftigte pro ha (brutto)	30 - 35	30 - 35
GE-Flächenbedarf gesamt	6,0 – 7,0 ha	6,3 – 7,3 ha
abzgl. Flächenreserve		
Bedarf Neuausweisung	6,0 – 7,0 ha	6,3 – 7,3 ha

7 Erweiterungspotenziale

Da in beiden Gemeinden des GVV Tiefenbronn – Neuhausen der Ansiedlungsdruck durch den dringenden Erweiterungsbedarf ansässiger Betriebe und auch durch Anfragen von ansiedlungswilligen Betrieben von außen deutlich wurde, gibt es in beiden Gemeinden bereits Vorüberlegungen an welchem Standort potenzielle gewerbliche Erweiterungen sinnvoll wären.

7.1 Tiefenbronn

Aufgrund der guten Anbindung und auch aus städtebaulichen und raumstrukturellen Gründen ist eine Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Tiefenbronn nur im Umfeld bzw. Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Tiefenbronn Ost zu empfehlen.

Am östlichen Gebietsrand des bestehende Gewerbegebiet Tiefenbronn Ost befindet sich die einseitig bebaute Robert-Bosch-Straße. Zunächst wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes um eine Baureihe an dieser Stelle in einer Größenordnung von ca. 2,3 ha geprüft, allerdings schränkt die bestehenden 110-kV-Leitung hier eine gewerbliche Entwicklung stark ein.

Eine Abfrage bei der Netze BW als Leitungsträger der 110 kV-Leitung im März 2015 ergab, dass ein Schutzstreifen von 25,0 m beidseits der Leitungsachse zu berücksichtigen ist. Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens wird mit Blick auf Instandhaltungsarbeiten und potenzielle Nutzungskonflikte bzgl. Immissionsschutz abgelehnt. Sonstige Nutzungen, wie z.B. PKW- oder LKW- Stellplätze, sind nur eingeschränkt möglich. Die Netze BW weist diesbezüglich auch auf Gefahren des Eisabwurfs oder Verunreinigungen durch Vogelkot hin. Die Lagerung oder Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen ist nicht oder nur mit Zustimmung der EnBW zulässig.

Der Bereich des Schutzstreifens, in dem Nutzungen nur sehr eingeschränkt möglich sind bzw. nur kleine Restzwickel verbleiben, umfasst insgesamt ca. 1,8 ha.

Eine darüber hinausgehende Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten, jenseits der bestehenden 110 kV-Leitung ist in einer Größenordnung von ca. 8,3 ha vorstellbar mit einer weiteren Anbindung an die L 573, die dann noch mit dem Straßenbauträger geklärt werden müsste.

Zusammen mit der Erweiterung entlang der Robert-Bosch-Straße ergibt sich hier zunächst ein Potenzial von 10,6 ha, von dem der Bereich des Schutzstreifens jedoch in Abzug zu bringen ist. Als anrechenbare Gewerbefläche wären insgesamt also 8,8 ha anzurechnen.

Alternativ wurde eine Neuausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen nördlich der L 573 geprüft. Dieser Bereich ist bereits durch die Ansiedlung des Netto-Marktes vorgeprägt. Im Umfeld des bestehenden Netto-Marktes ist gfls. auch die Ergänzung von Einzelhandelsnutzungen vorstellbar.

Der Bereich könnte auch gut in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden, so dass eine bedarfsangepasste Flächeninanspruchnahme möglich wäre. Ein erster Bauabschnitt könnte in einer Größenordnung von ca. 6,7 ha entwickelt werden, ein zweiter Bauabschnitt könnte ca. 3,9 ha (Variante 1) bzw. 5,2 ha (Variante 2) umfassen. Im dargestellten 2. Bauabschnitt steigt das Gelände an. Er ist daher bzgl. der Funktionalität und der Auswirkung auf das Landschaftsbild etwas kritisch zu betrachten.

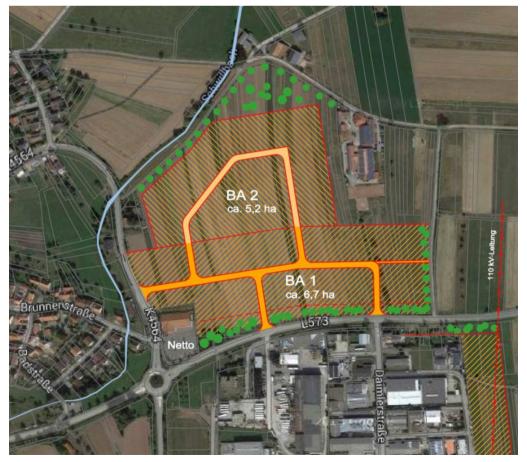
Nach Beratung beider Optionen – Erweiterung nach Osten oder nördlich der L573 – hat sich der Gemeinderat Tiefenbronn für eine Erweiterung nach Osten ausgesprochen. Gegen eine Erweiterung nördlich der L 573 sprechen das Landschaftsbild und Topografie sowie die Nähe zu den dort vorhandenen privilegierten Nutzungen im Außenbereich. Als langfristiges Potenzial könnte evtl. eine sehr reduzierte Flächenabgrenzung von ca. 3,7 ha in Betracht gezogen werden.

Auch eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden wurde in früherer Zeit schon einmal geprüft und aufgrund der dortigen Senke, Landschafts- und Ortsbild abgelehnt.

Erweiterung der Gewerbeflächen in Tiefenbronn / nördlich der L 573

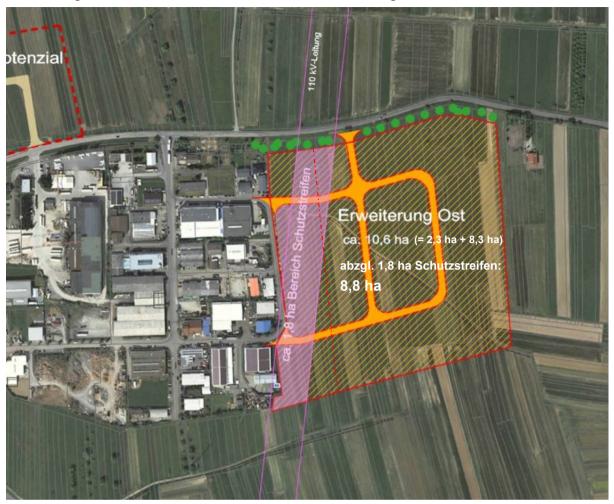


Variante 1

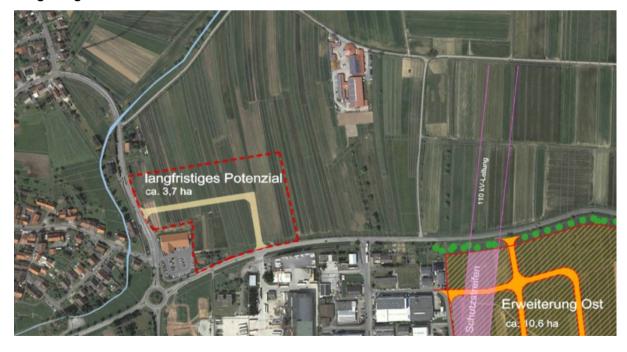


Variante 2

Erweiterung der Gewerbeflächen in Tiefenbronn / Erweiterung nach Osten



Langfristige Potenzialfläche nördl. L 573



Eine langfristig zu betrachtende Erweiterungsfläche nördl. der L 573 könnte als Hinweis – ohne Rechtswirkung – in die anstehende FNP-Änderung aufgenommen werden.

7.2 Neuhausen

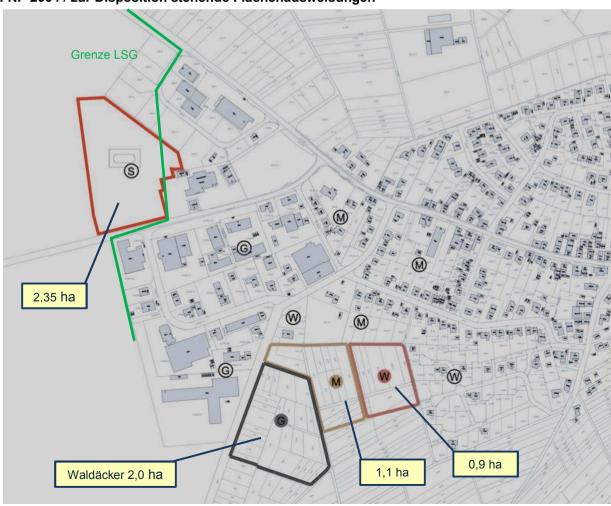
Neben den bestehenden Erweiterungsoptionen für bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet Heumahde in Hamberg soll der Schwerpunkt von weiteren Gewerbeflächenerweiterungen im Kernort Neuhausen im Anschluss an das bestehende 'Industriegebiet Neuhausen' und an das Gewerbegebiet West liegen.

Wie bereits ausgeführt hat sich das im FNP 2004 ausgewiesene Gewerbeflächenpotenzial 'Waldäcker' in der Umsetzung als schwierig erwiesen. Die Fläche soll daher reduziert werden und in eine Mischbaufläche oder ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewidmet werden, um Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen zu vermeiden. Die im FNP in diesem Bereich ausgewiesene, geplante Mischbaufläche sollen in der Abgrenzung entsprechend angepasst werden.

Zwischen Gewerbegebiet West und 'Industriegebiet Neuhausen' ist im FNP 2004 eine Sonderbaufläche für Sport ausgewiesen, die noch nicht beansprucht wurde und aus Sicht der Gemeinde zur Disposition steht. Unter Einbeziehung dieser Fläche könnten die Gewerbeflächen im Bereich um ca. 6,7 ha erweitert werden, so dass mit einer neuen Anbindung an die L 574 auch eine verbesserte / Anbindung des 'Industriegebietes Neuhausen' erreicht werden könnte.

Potenzielle, an das Gewerbegebiet West anschließende Erweiterungsflächen würden innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Neuhausen-Biet liegen. Bei den Planaufstellungsverfahren zur FNP-Änderung oder Bebauungsplan wären entsprechende Verfahren zur Änderung der LSG-Verordnung einzuleiten. Auch eine Waldumwandlungserklärung (Ebene FNP) bzw. Waldumwandlungsgenehmigung (Ebene B-Plan) müsste berücksichtigt und bearbeitet werden.

Neuordnung und Erweiterung der Gewerbeflächen in Neuhausen: FNP 2004 / zur Disposition stehende Flächenausweisungen



Erweiterungsflächen im Bereich GE West / Neuhausen mit Umwidmung bzw. Reduzierung im Bereich Waldäcker



In der Bilanz stellt sich die geplante Umwidmung / Neuausweisung wie folgt dar:

Bestand FNP		G	W
M	1,10 (Planung)	0,55	0,55
W	0,90 (Planung)	0	0,90
GE	2,00	2,00	0
SO	2,35	0	0
Summe	6,35 ha	2,55 ha	1,45 ha
Variante nach Scoping			
M	1,70 ha	0,85 ha	0,85 ha
W	0,90 ha	0	0,90 ha
GE	6,70	6,70	0
Summe	9,30 ha	7,55 ha	1,75 ha

Aus den geplanten Mischbauflächen in diesem Bereich werden 50% der Fläche als gewerblicher Flächenanteil angerechnet. In der Bilanz würden durch die Umwidmungen und Neuausweisungen ca. 5,0 ha Gewerbeflächen und ca. 0,3 ha Wohnbauflächen gegenüber dem derzeitigen FNP neu entstehen. Langfristig ist auch eine Erweiterungsperspektive im Anschluss an die neuen Gewerbeflächen vorstellbar. Sie könnte als Hinweis in die anstehende FNP-Änderung aufgenommen – ohne Rechtswirkung.

8 Zusammenfassung

Lage im Raum / Raumstruktur

Die Gemeinden Tiefenbronn und Neuhausen bieten durch ihre Lage zwischen den Verdichtungsräumen Pforzheim und Stuttgart und der Nähe zur starken Industrieregion Sindelfingen / Böblingen gute Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen.

Insbesondere für Tiefenbronn ist eine gute Anbindung an die A8 bei Heimsheim gegeben - ohne eine weitere Ortsdurchfahrt. Die Gemeinde Tiefenbronn ist im Regionalplan als Kleinzentrum festgelegt.

Gewerbliche Flächenreserven

Die Analyse der gewerblichen Baulandreserven hat ergeben, dass

- a) in den bestehenden Gewerbegebieten keine gewerblichen Baugrundstücke mehr frei verfügbar sind
- die im FNP ausgewiesenen Flächenreserven größtenteils mit Erweiterungsoptionen benachbarter Betriebe belegt sind oder in der vorliegenden Form nicht umsetzbar sind (Bereich Waldäcker).

Lediglich in der Gemeinde Tiefenbronn / OT Lehningen ist eine Flächenreserve von ca. 1 ha anrechenbar, die jedoch aufgrund ihrer Anbindung und Umgebung auch nur eingeschränkt (GEe) nutzbar sein wird.

Betriebsbefragung

Im Rahmen der Betriebsbefragung haben in der Gemeinde Tiefenbronn 11 Betriebe einen Erweiterungsbedarf angemeldet, die Mehrzahl davon innerhalb der nächsten beiden Jahre. Der angegebene Erweiterungsbedarf beläuft sich insgesamt auf rd. 0,8 ha. Am Beispiel der Firma Waidner wurde jedoch deutlich, dass bei einer evtl. erforderlichen Verlagerung des Gesamtbetriebs – wenn keine Flächen in Nähe des bestehenden Standorts verfügbar sind – ein deutlich höherer Flächenbedarf zum Tragen kommen könnte (dann z.B. für Fa. Waidner allein 1,5 ha).

In der Gemeinde Neuhausen haben im Rahmen der Betriebsbefragung 8 Betriebe einen Erweiterungsbedarf von insgesamt 3,2 ha angemeldet. Davon können 2 Betriebe ihre Erweiterungsabsichten (0,8 ha) innerhalb einer FNP-Reserveflächen (belegt mit Erweiterungsoption) decken. Es verbleibt ein beachtlicher Erweiterungsbedarf von 2,4 ha – allein 2 Betriebe geben einen Flächenbedarf von jeweils 10.000 gm an.

Beide Gemeinden haben in den letzten Jahren einige Anfragen nach Betriebserweiterungen oderansiedlungen mangels geeigneter Gewerbeflächen zurückweisen müssen.

Analyse der statistischen Daten

Die Analyse der statistischen Daten hat gezeigt, dass die beiden Gemeinden eine unterschiedliche Entwicklung im Hinblick auf den Betriebs- und Beschäftigtenbesatz genommen haben.

Während in den Betrieben von Tiefenbronn die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 1.157 im Jahr 1990 auf 595 im Jahr 2013 gesunken ist, haben in den Betrieben von Neuhausen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gleichen Zeitraum von 820 auf 1.037 zugenommen. Dies drückt sich auch in der Beschäftigtendichte (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner) aus: 2013 lag die Beschäftigtendichte in Tiefenbronn bei 116,2 und in Neuhausen bei 198,9. Jedoch liegen beide Gemeinden unter den Durchschnittswerten der Region Nordschwarzwald 333,8 und dem Landkreis Enzkreis mit 283,0.

Auch wenn man die durchschnittliche Beschäftigtendichte nur der Kleinzentren in der Region Nordschwarzwald – als raumstrukturell am nächsten liegenden Kategorie – betrachtet, bleiben die Beschäftigtendichten des Gemeindeverwaltungsverbandes Tiefenbronn - Neuhausen unter diesem Vergleichswert von 263,3.

Bei Analyse der flächenbezogenen Daten und Dichtewerte lässt sich feststellen, dass die Größe der Gewerbeflächen in beiden Gemeinden nicht so weit auseinanderliegen, wie die sehr unterschiedliche Beschäftigtendichte dies zunächst vermuten lässt. Die Gewerbegebiete in Neuhausen weisen flächenbezogen einen überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenbesatz auf, während die Gewerbegebiete in Tiefenbronn unterdurchschnittlich belegt sind.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahren lässt einen positiven Trend erkennen: in beiden Gemeinden liegen die tatsächlichen Bevölkerungszahlen 2013 über dem entsprechenden oberen Wert der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Diese geht ab 2013 von einem Bevölkerungsrückgang auf 5.005 Einwohner (Hauptvariante) bzw. 5.084 Einwohner (obere Variante) in Tiefenbronn und 5.029 Einwohner (Hauptvariante) bzw. 5.079 Einwohner (obere Variante) in Neuhausen bis 2025 aus.

Bedarfsermittlung

In der Bedarfsermittlung wurde für den Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn – Neuhausen geprüft, in welcher Größenordnung eine Erweiterung von Gewerbeflächen für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre im raumordnerischen Kontext verträglich und angepasst ist.

In der Zielvorstellung wurde daher eine Annäherung der Beschäftigtendichte des Gemeindeverwaltungsverbandes an den Durchschnittswert der Kleinzentren in der gesamten Region Nordschwarzwald angenommen und ein Mittelwert aus der Beschäftigtendichte des GVV Tiefenbronn – Neuhausen und dem Wert der Kleinzentren in der Region als Zielwert angesetzt.

Um die unterschiedlichen Entwicklungen und Strukturen der beiden Gemeinden entsprechend berücksichtigen zu können und hier einen Ausgleich zu finden, wird ein Korrektiv in die Bedarfsermittlung eingebracht, das von einem Angleich der flächenbezogenen Beschäftigtendichte ausgeht.

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose für das Zieljahr 2025 (Hauptvariante und obere Variante) ergaben sich folgende Spannen für potenzielle Neuausweisungen von Gewerbeflächen:

Tiefenbronn	7,0 - 8,3 ha	bei Ansatz Hauptvariante Bevölkerungsprognose
	7,4 - 8,8 ha	bei Ansatz obere Variante Bevölkerungsprognose
Neuhausen	6,0 - 7,0 ha	bei Ansatz Hauptvariante Bevölkerungsprognose
	6,3 – 7,3 ha	bei Ansatz obere Variante Bevölkerungsprognose
GVV	13,0 – 15,3 ha	bei Ansatz Hauptvariante Bevölkerungsprognose
	13,7 – 16,1 ha	bei Ansatz obere Variante Bevölkerungsprognose

Erweiterungspotenziale

Da beide Gemeinden schon seit längerem den Nachfragedruck nach gewerblichen Bauflächen spüren, sind in beiden Gemeinden Planüberlegungen hinsichtlich potenzieller Erweiterungsflächen gemacht worden.

In Tiefenbronn sind Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Ost nach Osten und nach Norden, nördlich der L 573 geprüft worden, die in mehreren Bauabschnitten und unterschiedlichen Flächenausdehnungen entwickelt werden könnten.

Nach Beratung der aufgezeigten Alternativen hat sich der Gemeinderat Tiefenbronn für eine Erweiterung nach Osten ausgesprochen. Hier ergibt sich unter Berücksichtigung des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung, der nur sehr eingeschränkt ist, ein anrechenbares Flächenpotenzial von 8,8 ha.

Eine langfristig zu betrachtende Erweiterungsfläche nördl. der L 573 von ca. 3,7 ha könnte als Hinweis – ohne Rechtswirkung – in die anstehende FNP-Änderung aufgenommen werden.

In Neuhausen wurden Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Industriegebietes Neuhausen und des Gewerbegebietes West geprüft unter Einbeziehung der dort im FNP bereits ausgewiesenen Flächenpotenziale (Sonderbaufläche Sport und Gewerbefläche Waldäcker), die umgewidmet und in ihrer Abgrenzung verändert werden sollen.

Im Bereich Waldäcker wird die derzeit im FNP ausgewiesene Gewerbefläche deutlich reduziert. Die verbleibende Fläche soll künftig als gemischte Baufläche als Übergang an die angrenzend geplante Wohnbaufläche dargestellt werden. Aus den im Bereich Waldäcker geplanten Mischbauflächen ergibt sich damit ein anzurechnender, gewerblicher Flächenanteil von ca. 0.85 ha.

Im Anschluss an das Gewerbegebiet West wird eine Gewerbeflächenerweiterung von ca. 6,7 ha vorgesehen. Die Flächenabgrenzung mit dem groben Entwurf eines möglichen Erschließungskonzeptes würde eine Anbindung an die L 574 und eine Durchbindung bis zum 'Industriegebiet Neuhausen' ermöglichen.

Langfristig ist auch eine Erweiterungsperspektive im Anschluss vorstellbar. Sie könnte als Hinweis in die anstehende FNP-Änderung aufgenommen – ohne Rechtswirkung.

Gegenüberstellung Bedarfsermittlung und Erweiterungspotenziale

In der nachfolgenden Gegenüberstellung zeigt sich die Einordnung der vorgesehenen Erweiterungsflächen in die ermittelten Bedarfswerte.

In Neuhausen liegen die vorgesehenen Erweiterungsflächen geringfügig über dem Rahmen der ermittelten Bedarfswerte, was sich zum Teil auch aus den vorhandenen Rahmenbedingungen bei der Umwidmung im Bereich Waldäcker ergibt. Im Hinblick auf den Flächenverbrauch ist in Neuhausen positiv zu berücksichtigen, dass durch die dargestellten Umwidmungen und Flächenreduzierungen die eigentliche Neuausweisung von Bauflächen im Vergleich zum bisherigen FNP lediglich bei 2,95 ha liegt. In Tiefenbronn liegt die dargestellte Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten am oberen Rand des Bedarfswertes.

Gegenüberstellung Bedarfsermittlung und Erweiterungspotenziale:

Tiefenbronn	
Erweiterung entlang Robert-Bosch-Straße	2,30 ha
Erweiterung Gewerbegebiet nach Osten	8,30 ha
Abzüglich Fläche Schutzstreifen (sehr eingeschränkte Nutzung)	- 1,80 ha
Summe Neuausweisungen	8,80 ha
Bedarfsermittlung 2025 (Hauptvariante / obere Variante Bev.prognose)	7,0 - 8,3 ha / 7,4 - 8,8 ha

Neuhausen	
Flächenanteil Gewerbe aus MI Bereich Waldäcker	0,85 ha
Erweiterung GE West	6,70 ha
Summe Neuausweisungen	7,55 ha
Bedarfsermittlung 2025 (Hauptvariante / obere Variante Bev.prognose)	6,0 – 7,0 ha / 6,3 – 7,3 ha

GVV Tiefenbronn - Neuhausen	
Summe Neuausweisungen	16,35 ha
Bedarfsermittlung 2025 (Hauptvariante / obere Variante Bev.prognose)	13,0 – 15,3 ha / 13,7 – 16,1 ha