

**Gewerbeflächenbedarfsermittlung für die
Verwaltungsgemeinschaft
Horb am Neckar – Eutingen im Gäu – Empfingen**
(Stand Juni 2021)

Bereich Empfingen

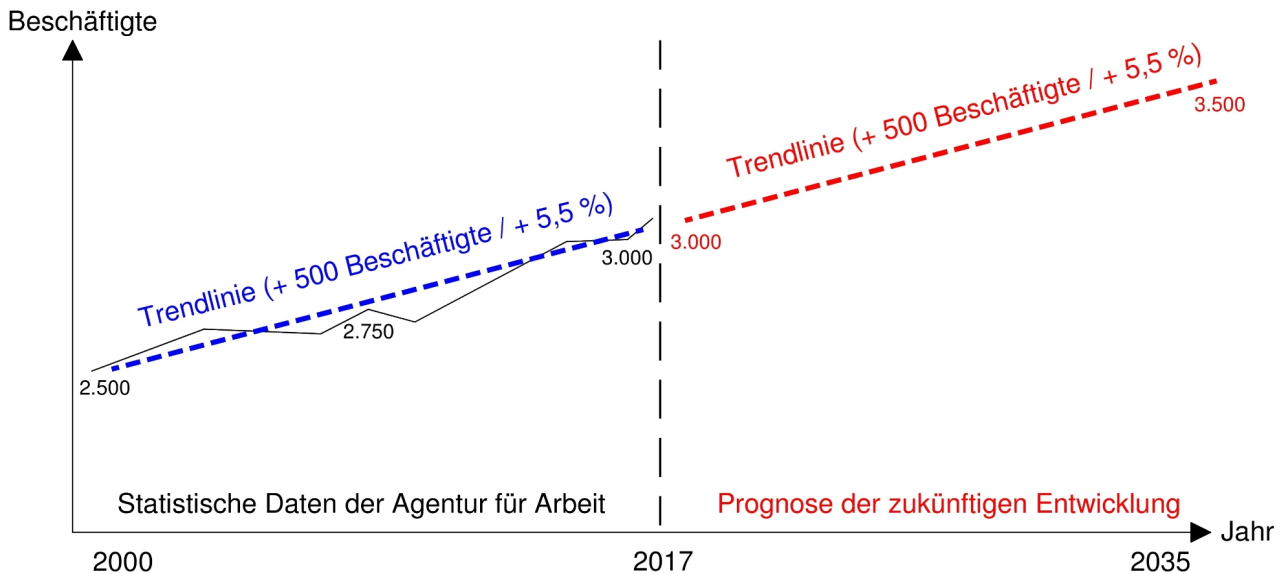
Methodik zur Berechnung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs

Methodik zur Berechnung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs

Die Ermittlung des zukünftigen Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs basiert auf dem Berechnungsmodell TBS-GIFPRO (trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose) des Difu (Deutsches Institut für Urbanistik). Die Ermittlung beruht dabei auf drei zentralen Annahmen:

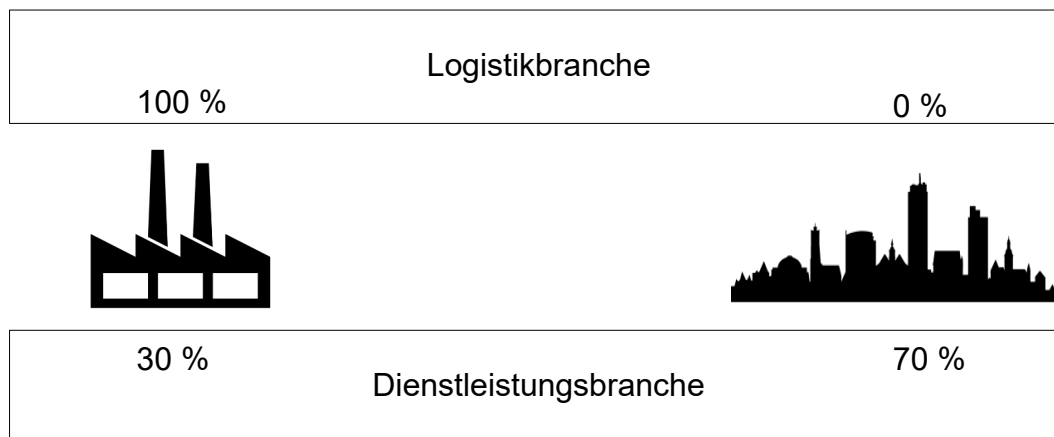
1. Der Bedarf an Flächen ist von der Entwicklung der Beschäftigten abhängig

Die Beschäftigtenzahl wird - getrennt nach Branchen - auf Basis der zurückliegenden Beschäftigtenentwicklung in die Zukunft prognostiziert, wobei atypische Ereignisse in der Vergangenheit unberücksichtigt bleiben (z. B. die einmalige Neuansiedlungen eines Großbetriebs).



2. Nicht jede Branche ist ausschließlich im Gewerbe- oder Industriegebiet anzufinden

Da nicht jede Branche ausschließlich in einem Gewerbe- oder Industriegebiet angesiedelt werden kann, wird bei den Berechnungen zusätzlich ein Faktor verwendet, der berücksichtigt, dass sich zum Beispiel nur 30 % der Dienstleistungsbranche in Gewerbegebieten befinden.



3. Die durchschnittliche Betriebsfläche pro Beschäftigtem ist von Branche zu Branche sehr unterschiedlich

Weiterhin wird bei den Berechnungen berücksichtigt, dass je nach Branche die durchschnittliche Flächengröße pro Beschäftigtem sehr unterschiedlich ist. In der Logistikbranche sind beispielsweise 250 qm Fläche pro Beschäftigtem üblich, während es in der Dienstleistungsbranche lediglich 50 qm sind. Diese Unterschiede fließen in Form der sog. branchenspezifischen Flächenkennziffer (qm pro Beschäftigter) ebenfalls in die Berechnungen ein.

Musterberechnung am Beispiel der Logistik- und Dienstleistungsbranche

	Logistik- branche	Dienstleistungs- branche
Anstieg der Beschäftigtenzahlen bis zum Zieljahr	1.000 Beschäftigte x	1.000 Beschäftigte x
Flächenanteil der Branche in Gewerbegebieten	100 % =	30 % =
Anstieg der Beschäftigten in Gewerbegebieten bis zum Zieljahr	1.000 Beschäftigte x	300 Beschäftigte x
Flächenbedarf pro Beschäftigten in der Branche	250 m ² pro Beschäftigtem =	50 m ² pro Beschäftigtem =
Relativer zusätzlicher Flächenbedarf in Gewerbegebieten bis zum Zieljahr	25 Hektar	1,5 Hektar

Abschließend werden die bereits vorhandenen, aber bisher noch nicht baulich entwickelten Gewerbeflächen in Abzug gebracht, um am Ende den absoluten Gewerbeflächenbedarf zu erhalten.

Zuletzt wird berücksichtigt, dass in neuen Gewerbegebieten Straßen und sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich sind. Das wird durch einen Zuschlag von 25 % auf den ermittelten, absoluten Gewerbebedarf einkalkuliert.

**Ermittelter Gewerbeflächenbedarf
bis 2037**

Gewerbe- und Industrieflächenprognose Gemeinde Empfingen

Zeitraum: 2021 bis 2037 (17 Jahre)

Stand Juni 2021

GE-Bedarf nach GIFPRO-Standardberechnung

Wirtschaftsgruppen	1 Anstieg der Beschäftigten bis 2037 [Beschäftigte]	2 Flächenanteil der Branche in Gewerbe- gebieten [Prozent]	Anstieg der Beschäftigten in Gewerbe- gebieten bis 2037 [Beschäftigte]	3 Flächenbedarf pro Beschäftigten [m ²]	Relativer zusätzlicher Flächenbedarf in Gewerbe- gebieten bis 2037 [ha]
Verarbeitendes Gewerbe	470	100%	470	200	9,40
Baugewerbe	1	90%	1	75	0,01
Handel (einschl. KfZ-Handel/- Reparatur)	190	70%	133	250	3,33
Logistik und Lagerhaltung	132	100%	132	250	3,30
Wirtschaftsnahe Dienstleistung	16	30%	5	100	0,05
Sonstige Dienstleistungen	11	10%	1	50	0,01
Summe relativer Flächenbedarf in Gewerbegebieten [ha]					16,09



Abzüglich bisher unentwickelte Gewerbeflächen [ha]	0,00
Abzüglich aktivierbare Baulücken 25 % [ha]	-1,36
Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf ohne Erschließungsflächen [ha]	14,72
zzgl. notwendiger Erschließungsflächen 25% [ha]	3,68
Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf mit Erschließungsflächen [ha]	18,41

Unentwickelte Gewerbeflächen und Baulücken der Gemeinde Empfingen

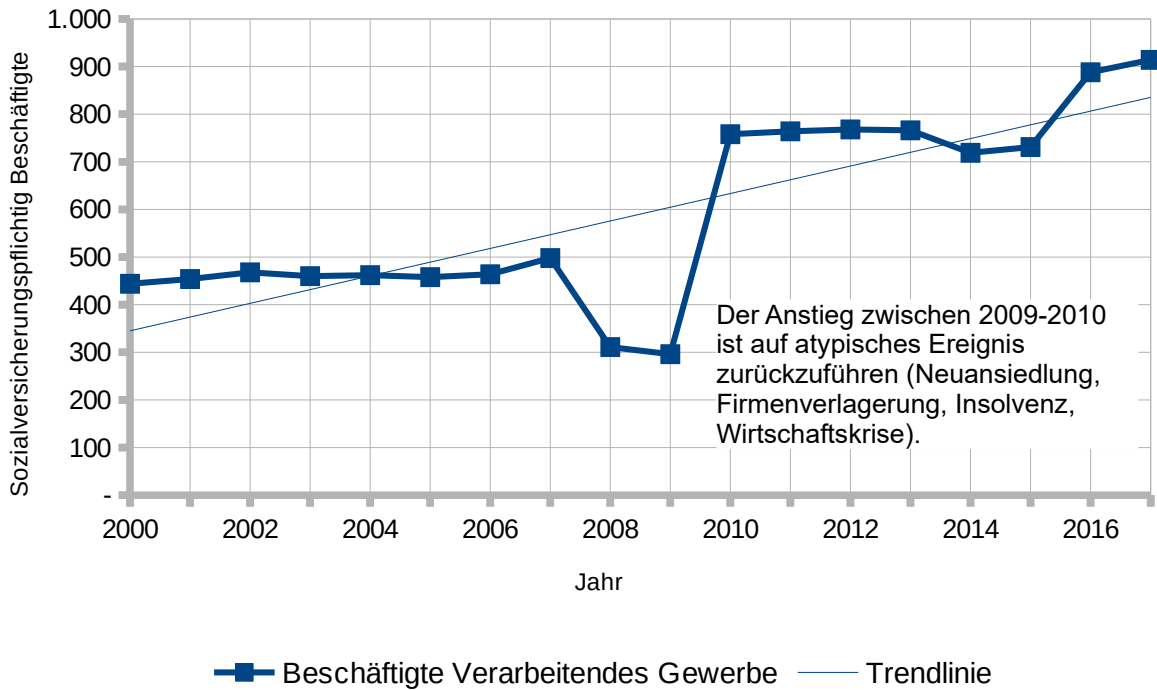
Stand Juni 2021

Gemeinde Empfingen	Bisher unentwickelte Gewerbeflächen [ha]	Vorhandene Baulücken [ha]	Summe [ha]
Bisher unentwickelte Gewerbeflächen [ha]	0,00	5,44	5,44

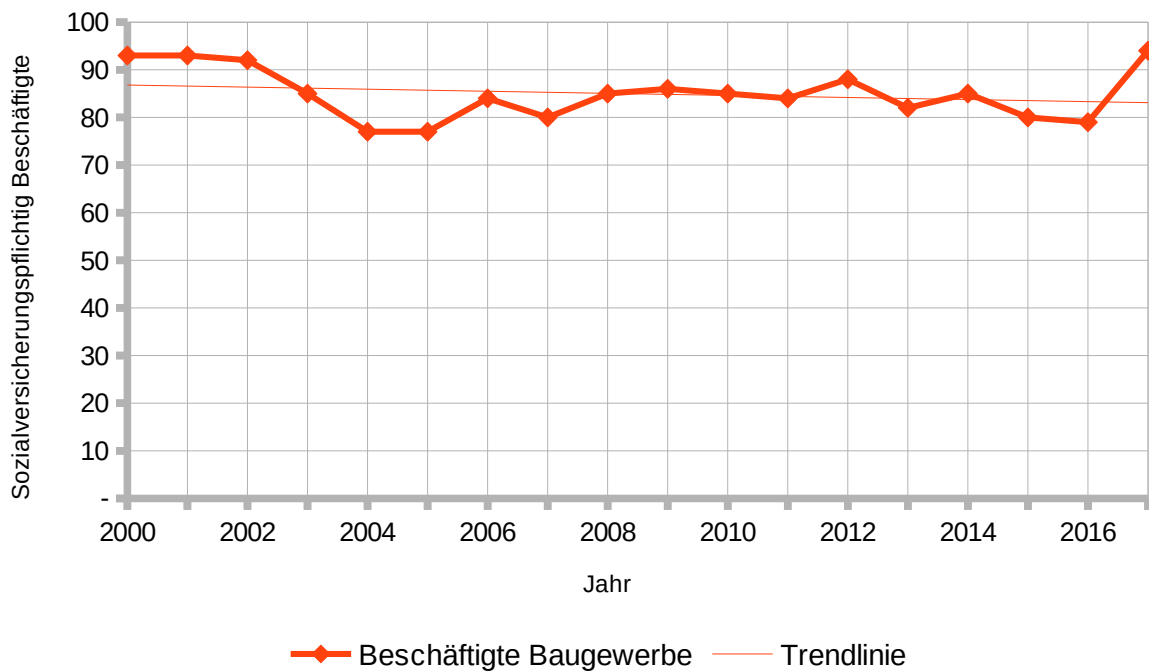
Statistik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Empfingen

(Agentur für Arbeit, Stand 06.02.2018 und 16.05.2018)

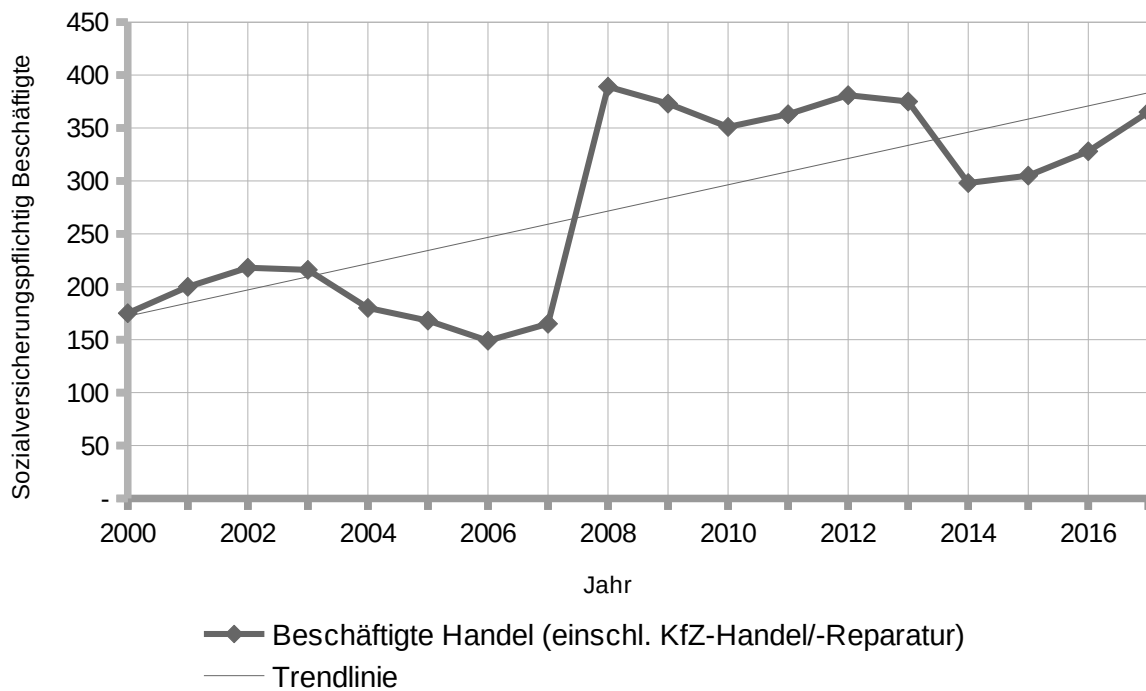
Verarbeitendes Gewerbe



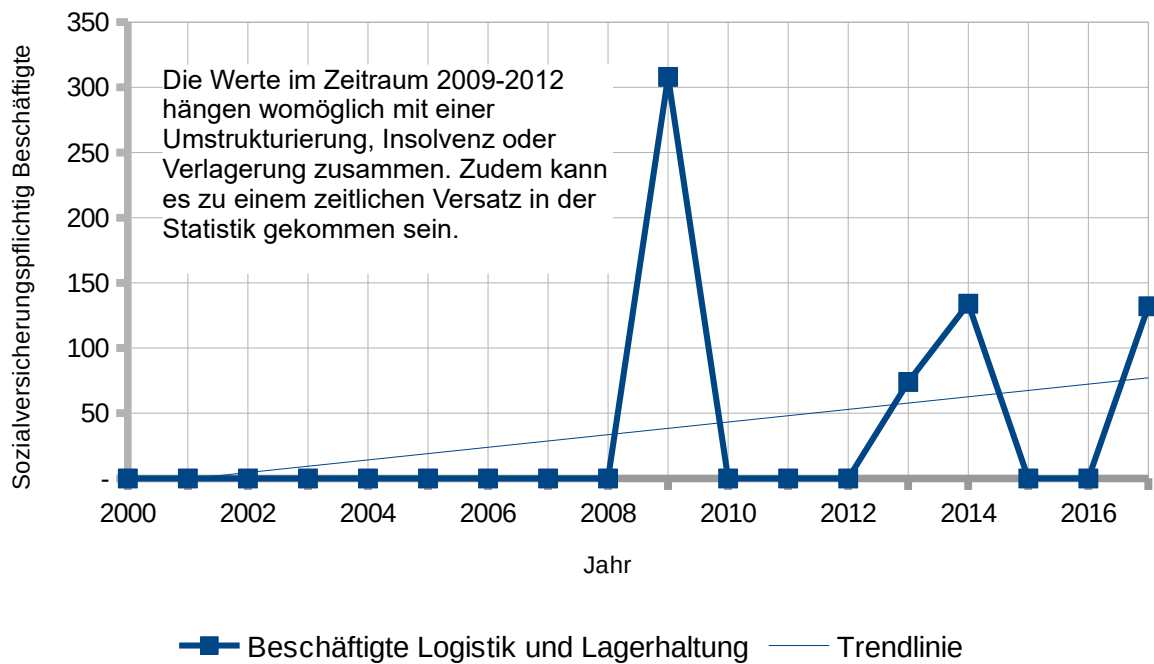
Baugewerbe



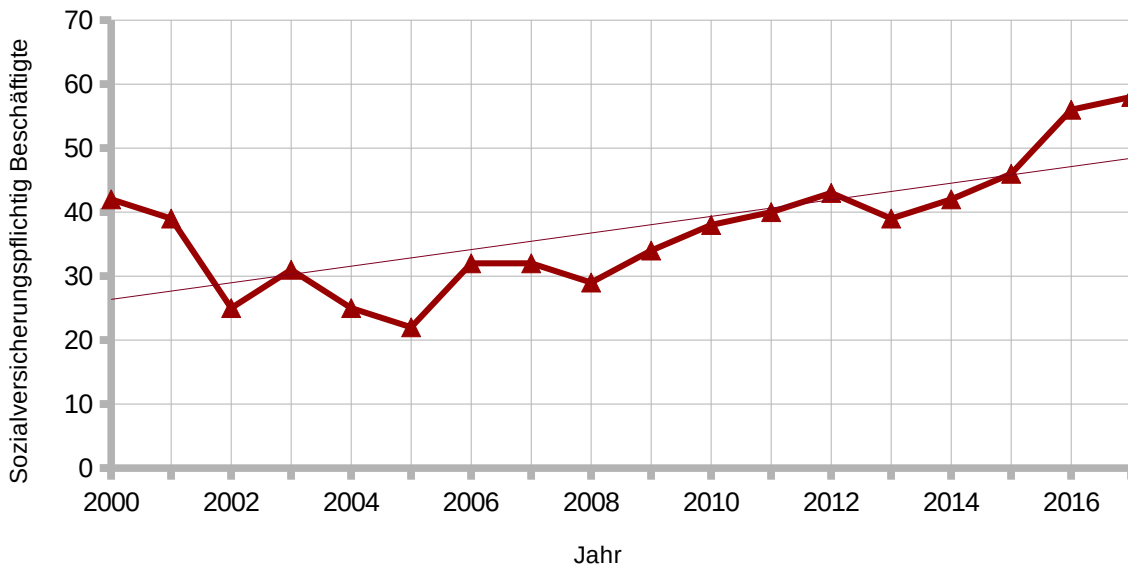
Handel (einschl. KfZ-Handel/-Reparatur)



Logistik und Lagerhaltung

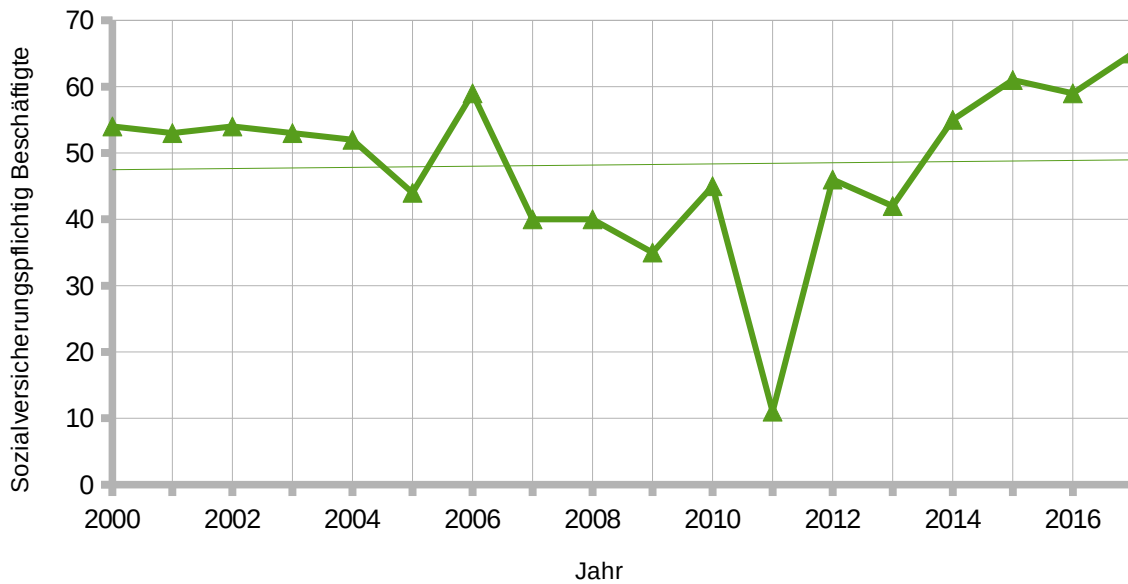


Wirtschaftsnahe Dienstleistungen

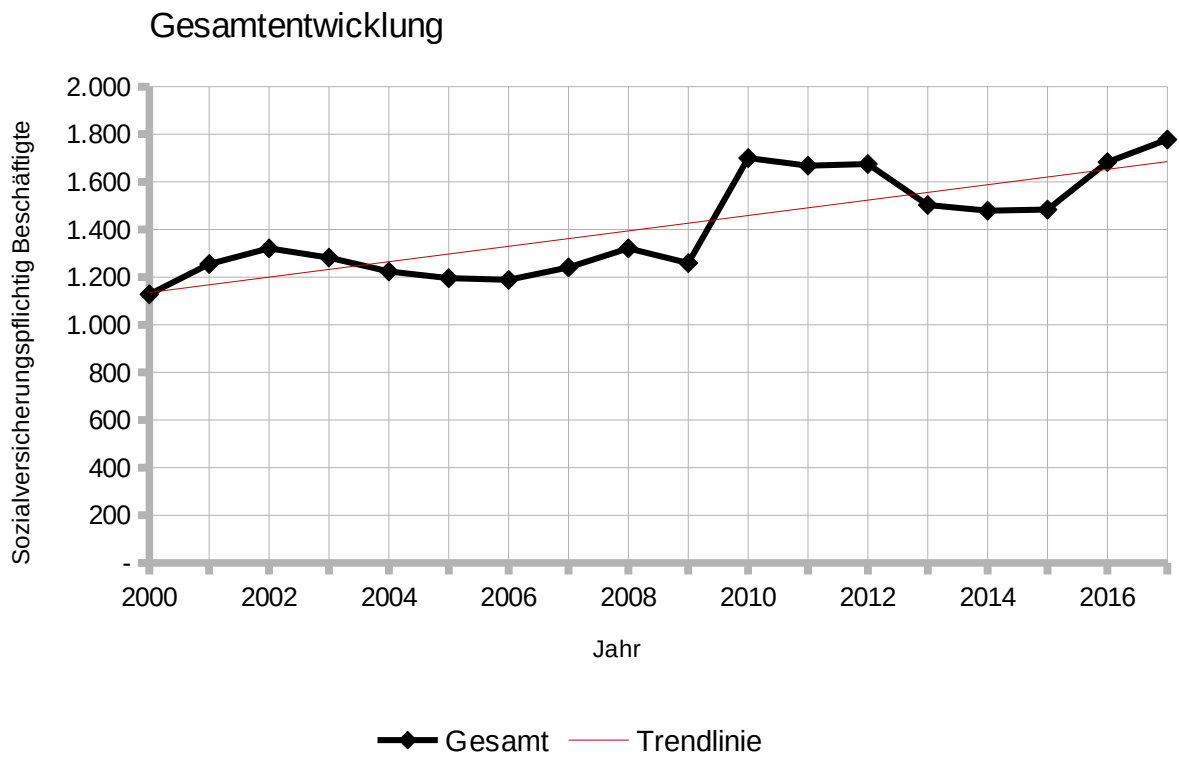


—▲ Beschäftigte Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
— Trendlinie

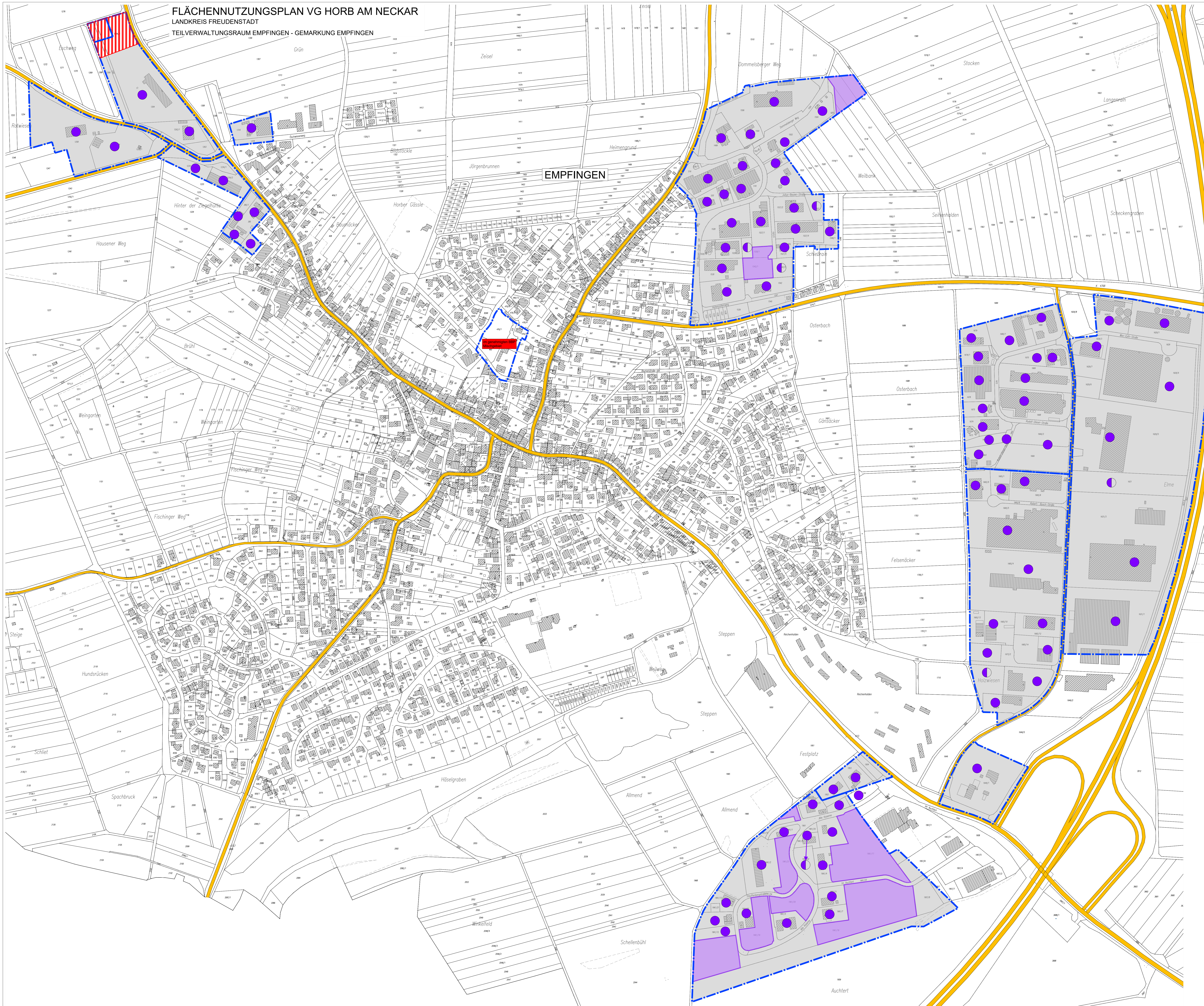
Sonstige Dienstleistungen



—▲ Beschäftigte Sonstige Dienstleistungen — Trendlinie



**Übersicht der vorhandenen
- bisher noch unentwickelten -
Gewerbeflächen und Baulücken**



Gewerbeflächen Empfingen
 Gemarkung Empfingen

Objektname	Fläche
Entwickelte und genutzte Gewerbeflächen	671941 m ²
Gewerbeflächen gesamt	671941 m ²

Gewerbe Baulücken
 Gemarkung Empfingen

Objektname	Fläche	Anzahl
vorhandene Baulücken in bereits entwickelten Gewerbeflächen	54449 m ²	9 Stück
Summe:	54449 m ²	9 Stück

Umwandlung Gewerbe
 Gemarkung Empfingen

Objektname	Fläche
Umwandlung in nicht gewerbliche Nutzung	5884,37 m ²
Summe:	5884,37 m ²

- bebaut bzw. gewerblich genutzte Grundstücke oder kurz vor der Bebauung stehende Grundstücke (Gebäude, Lagerflächen, Parkplätze etc.)
- Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe, i.d.R. bereits im Betriebseigentum
- Optionsflächen für bestehende Gewerbebetriebe, i.d.R. Vorkaufsrecht o.ä. vorhanden
- Flächen im Umlegungsverfahren mit konkreter Flächenreservierung
- auf Grund von übergeordneten Planungen (Umgehungsstrasse etc.) nicht realisierbare Gewerbeflächen
- Gewerbeflächen im FNP 1996

GEWERBE-BEDARFSERMITTLUNG BESTAND
 Empfingen

Maßstab: 1 : 2.500

Projektnummer: 12165
 Plannummer: 12165-GE/EM-empf_1.2

Gez./Geb.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage
Gv/Gf	04.04.13	Arbeitsplan Flächen und Baulücken	Grundlage: ALK 2020
SF/AP	16.06.21	Aktualisierung	

GFRÖRER
 INGENIEURE

info@gf-kom.de
 www.gf-kommunal.de
 Tel +49 7485-9769-0