

**Gewerbeflächenbedarfsermittlung für die
Verwaltungsgemeinschaft
Horb am Neckar – Eutingen im Gäu – Empfingen**

(Stand Juni 2021)

Bereich Eutingen

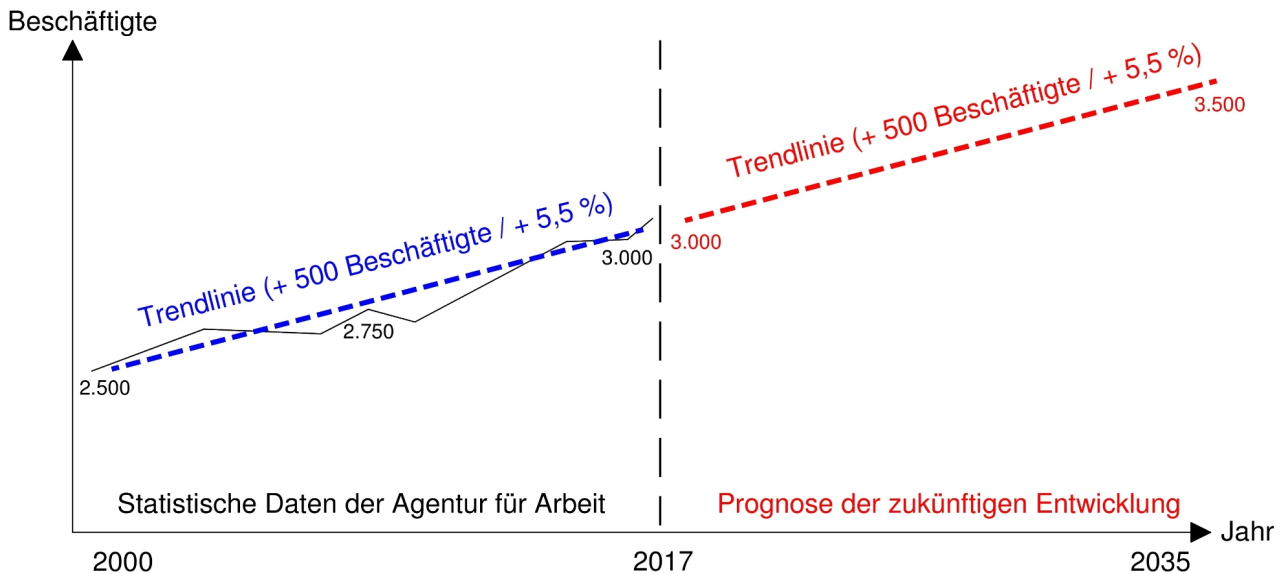
Methodik zur Berechnung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs

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:

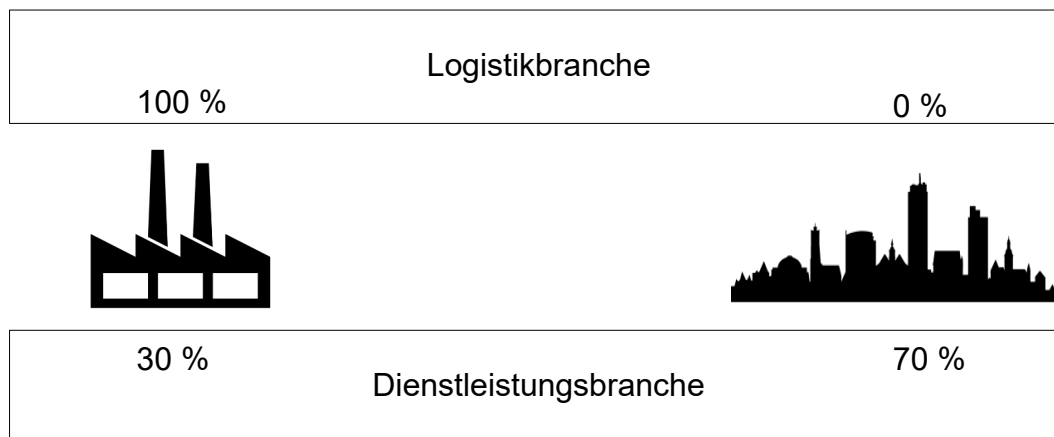
1. Der Bedarf an Flächen ist von der Entwicklung der Beschäftigten abhängig

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 Eutingen im Gäu

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	91	100%	91	200	1,82
Baugewerbe	59	90%	53	75	0,40
Handel (einschl. KfZ-Handel/- Reparatur)	10	70%	7	250	0,18
Logistik und Lagerhaltung	423	100%	423	250	10,57
Wirtschaftsnahe Dienstleistung	-3	30%	-1	100	-0,01
Sonstige Dienstleistungen	27	10%	3	50	0,01
Summe relativer Flächenbedarf in Gewerbegebieten [ha]					12,97



Abzüglich bisher unentwickelte Gewerbeflächen [ha]	-3,36
Abzüglich aktivierbare Baulücken 25 % [ha]	-0,54
Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf ohne Erschließungsflächen [ha]	9,06
zzgl. notwendiger Erschließungsflächen 25% [ha]	2,27
Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf mit Erschließungsflächen [ha]	11,33

**Unentwickelte Gewerbeflächen und Baulücken der Gemeinde
Eutingen im Gäu mit Ortsteilen**

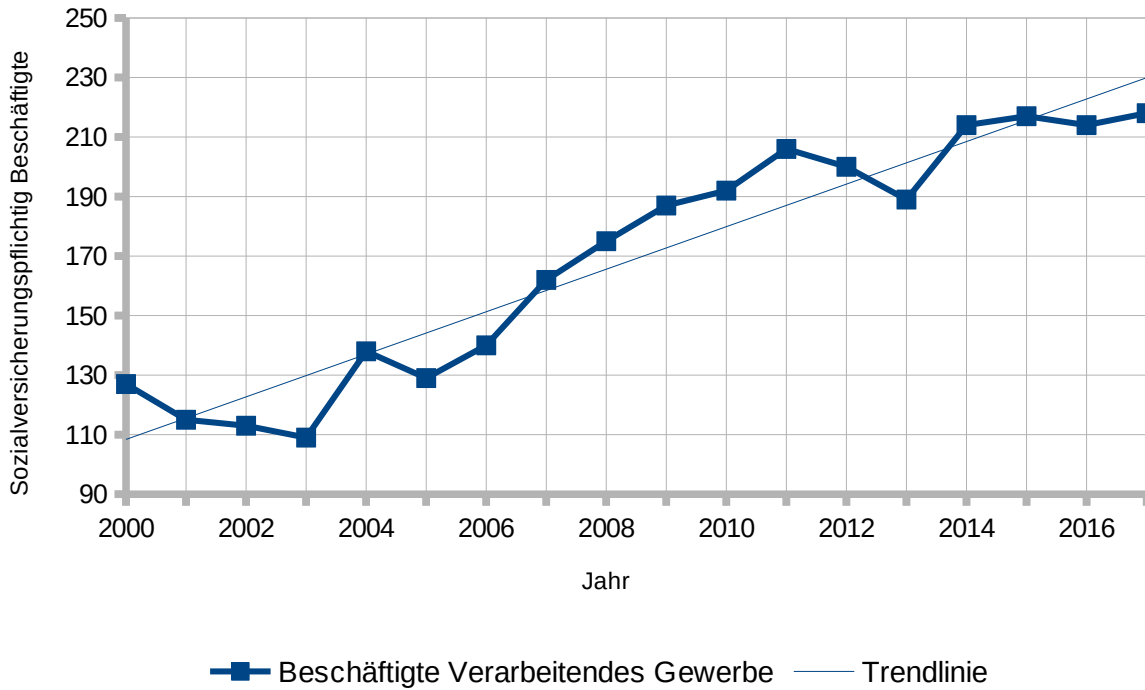
Stand Juni 2021

Geimende Eutingen mit Ortsteilen	Bisher unentwickelte Gewerbeflächen [ha]	Vorhandene Baulücken [ha]	Summe [ha]
Eutingen	0,00	0,15	0,15
Rohrdorf	0,00	1,96	1,96
Weitingen	3,36	0,04	3,41
Bisher unentwickelte Gewerbeflächen [ha]	3,36	2,16	5,52

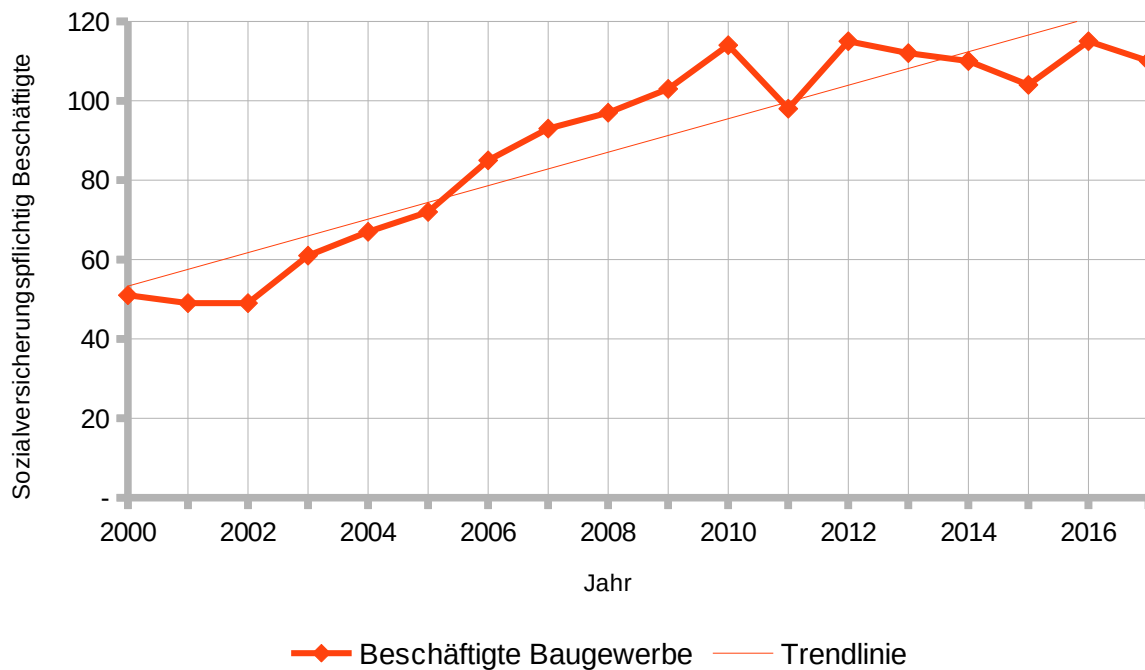
Statistik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Eutingen im Gäu

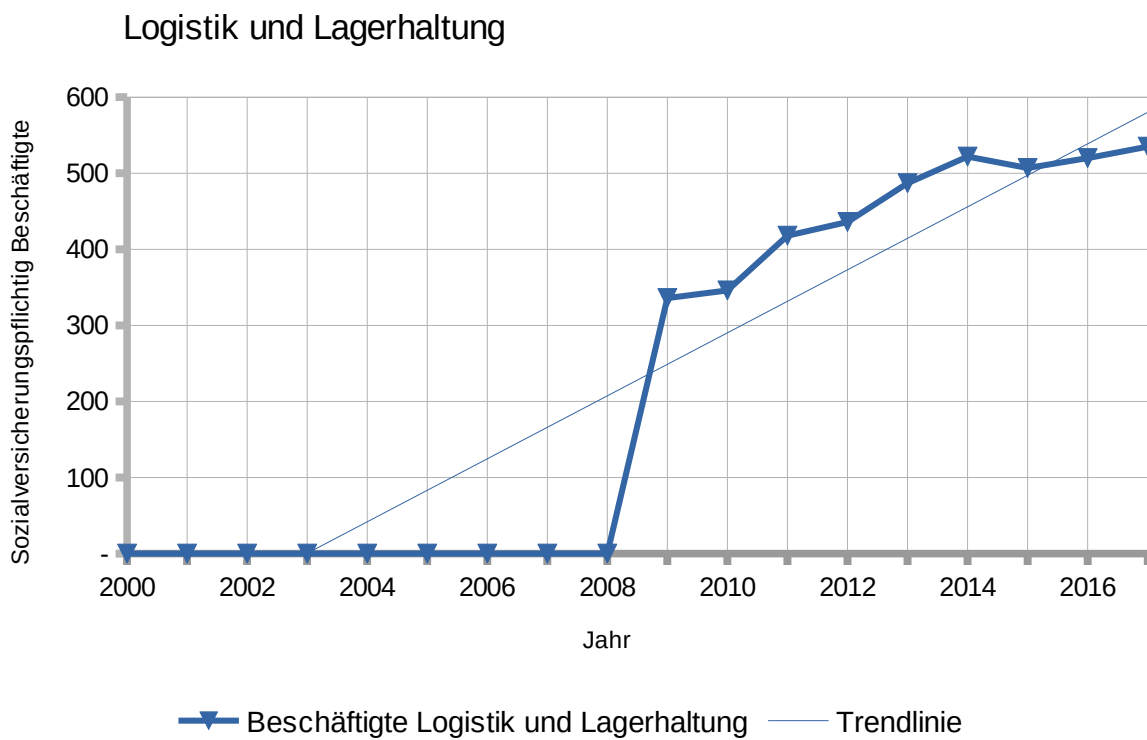
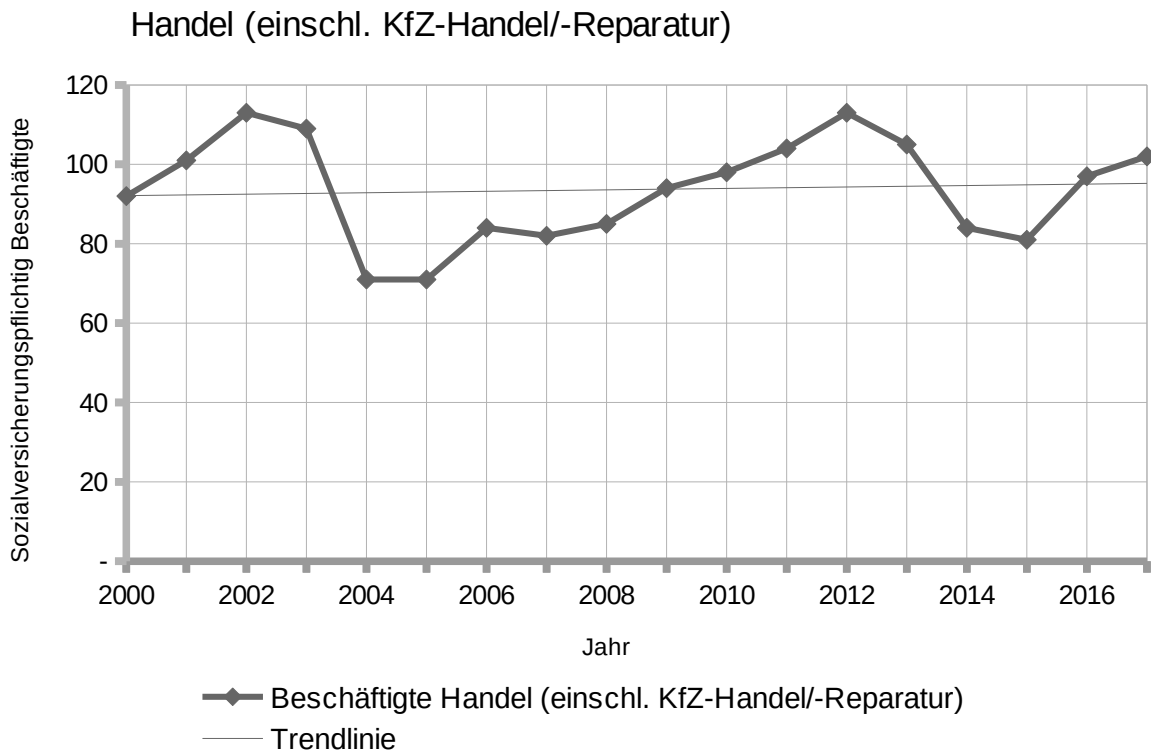
(Agentur für Arbeit, Stand 11.01.2018 und 16.05.2018)

Verarbeitendes Gewerbe

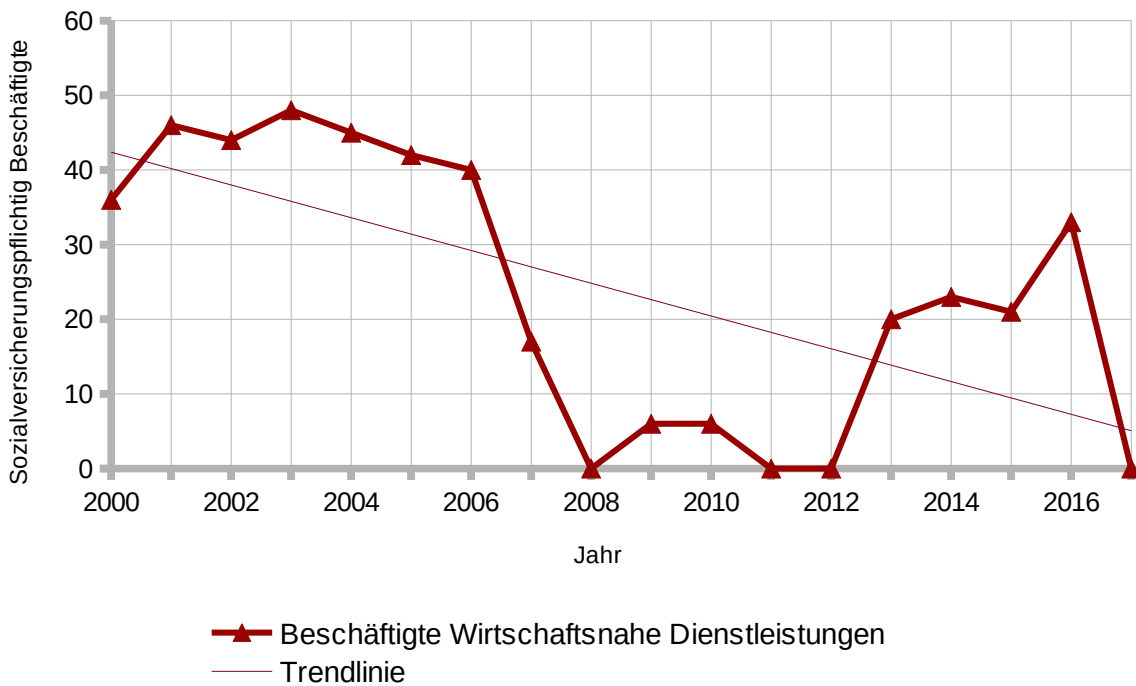


Baugewerbe

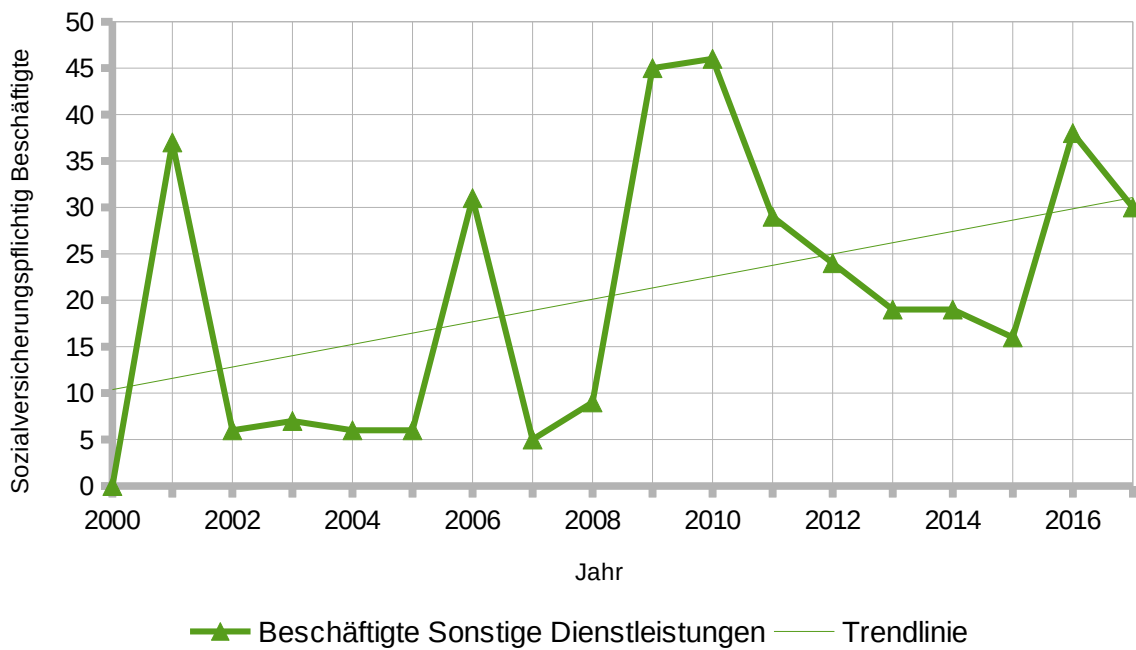


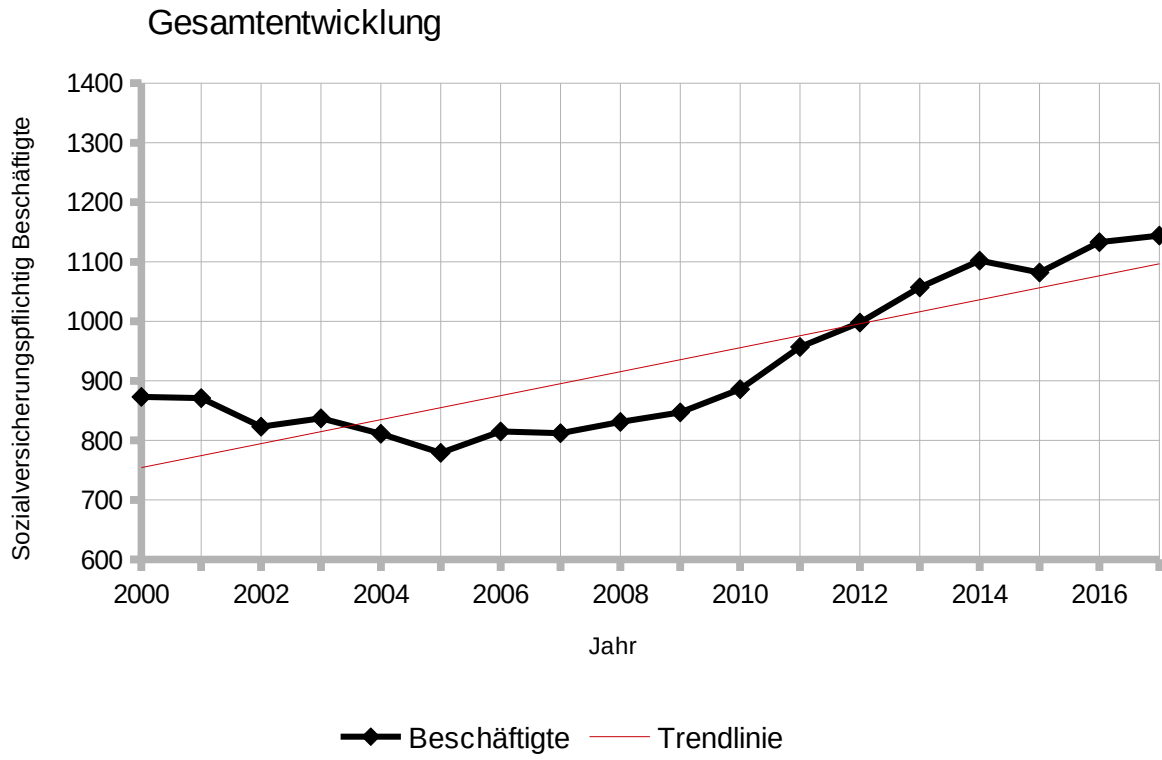


Wirtschaftsnahe Dienstleistungen



Sonstige Dienstleistungen





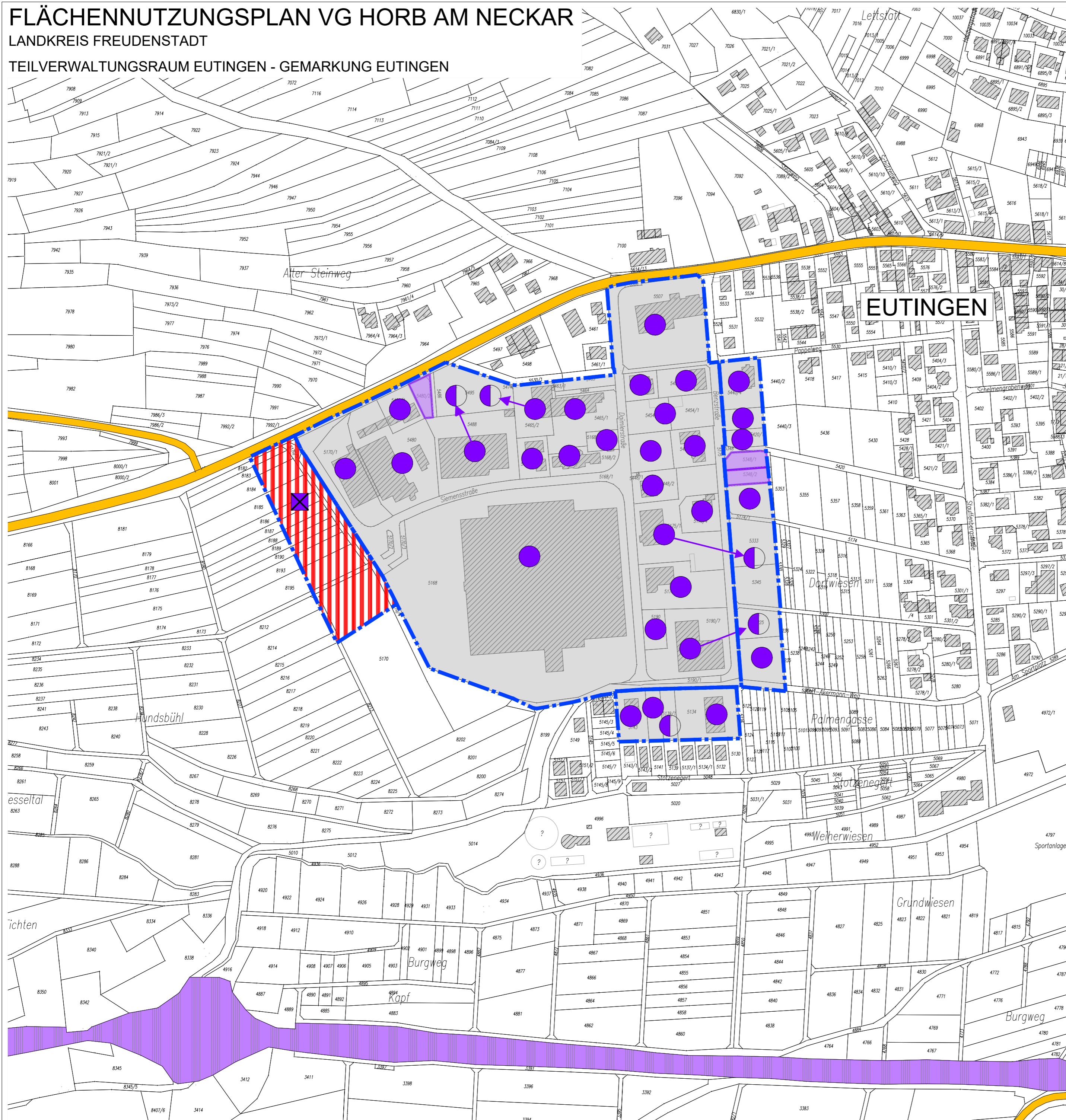
**Übersicht der vorhandenen
- bisher noch unentwickelten -
Gewerbeflächen und Baulücken**

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG HORB AM NECKAR

LANDKREIS FREUDENSTADT

TEILVERWALTUNGSRAUM EUTINGEN - GEMARKUNG EUTINGEN

GEWERBE-BEDARFSERMITTLUNG BESTAND



Gewerbeflächen Eutingen Gemarkung Eutingen

Objektname	Info	Fläche
	Entwickelte und genutzte Gewerbeflächen	113634 m ²
Gewerbeflächen gesamt		113634 m ²

Gewerbe Baulücken Gemarkung Eutingen

Objektname	Info	Fläche	Anzahl
	vorhandene Baulücken in bereits entwickelten Gewerbeflächen	1546 m ²	3 Stück
Summe:		1546 m ²	3 Stück

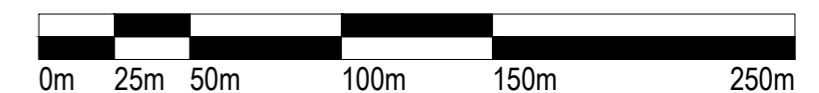
Umwandlung Gewerbe Gemarkung Eutingen

Objektname	Info	Fläche
	auf Grund von übergeordneten Planungen (Umgehungsstraße etc.) nicht realisierbare Gewerbeflächen	9683.72 m ²
Summe:		9683.72 m ²

- bebaute 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

Eutingen



Maßstab: 1 : 2.500	Projektnummer: 12165 Plannummer: 12165-GE/EU-eti_1.2		
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK
Gr/Gf	04.04.17	Arbeitsplan Flächen und Baulücken	
SF/AP	24.05.17	Arbeitsplan nach Gespräch mit BM Jöchle am 23.05.2017	
SF/AP	21.06.21	Aktualisierung	



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



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG HORB AM NECKAR

LANDKREIS FREUDENSTADT

TEILVERWALTUNGSRAUM EUTINGEN - GEMARKUNG ROHRDORF

GEWERBE-BEDARFSERMITTLUNG BESTAND

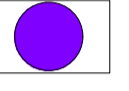
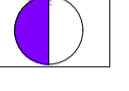

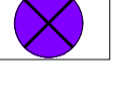




**Gewerbeflächen Eutingen
Gemarkung Rohrdorf**

Objektname	Fläche
Entwickelte und genutzte Gewerbeflächen	202101 m ²
Gewerbeflächen gesamt	202101 m²

**Gewerbe Baulücken
Gemarkung Rohrdorf**

Objektname	Fläche	Anzahl
vorhandene Baulücken in bereits entwickelten Gewerbeflächen	19619 m ²	4 Stück
Summe:	19619 m²	4 Stück

-  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


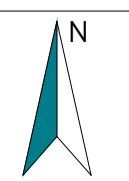
ROHRDORF


GEWERBE-BEDARFSERMITTLUNG BESTAND

Rohrdorf

Maßstab: 1 : 2.500 Projektnummer: 12165
Plannummer: 12165-GE/EU-rohr_1.2

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK
Gr/Gf	04.04.17	Arbeitsplan Flächen und Baulücken	
SF/AP	24.05.17	Arbeitsplan nach Gespräch mit BM Jöchle am 23.05.2017	
SF/AP	21.06.21	Aktualisierung	

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



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG HORB AM NECKAR

LANDKREIS FREUDENSTADT

TEILVERWALTUNGSRAUM EUTINGEN - GEMARKUNG WEITINGEN

GEWERBE-BEDARFSERMITTLUNG BESTAND









**Gewerbeflächen Eutingen
Gemarkung Weitingen**

Objektname	Fläche
Bisher unentwickelte und ungenutzte Gewerbeflächen	33643 m ²
Entwickelte und genutzte Gewerbeflächen	47020 m ²
Gewerbeflächen gesamt	80663 m²

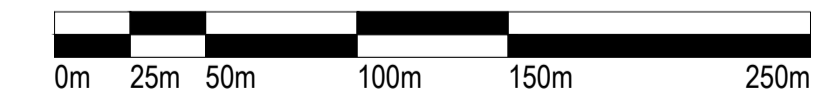
**Gewerbe Baulücken
Gemarkung Weitingen**

Objektname	Fläche	Anzahl
vorhandene Baulücken in bereits entwickelten Gewerbeflächen	440 m ²	1 Stück
Summe:	440 m²	1 Stück


-  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 Betriebs Eigentum
-  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

Weitingen



Maßstab: 1 : 2.500	Projektnummer: 12165 Plannummer: 12165-GE/EU-weit_1.3		
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK
Gr/Gf	04.04.17	Arbeitsplan Flächen und Baulücken	
SF/AP	24.05.17	Arbeitsplan nach Gespräch mit BM Jöchle am 23.05.2017	
SF/AP	21.06.21	ohne Änderungen	



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

