

Stadt Bad Liebenzell

Bedarfsanalyse Gewerbeflächen

zur 8. Änderung des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald

Mai 2023

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.....	19

1 Vorbemerkungen

Das Gewerbeflächenangebot der Stadt Bad Liebenzell ist ausgeschöpft. Es sind keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr vorhanden, die die Stadt Bad Liebenzell für die eingehenden Nachfragen nach Gewerbegrundstücken anbieten kann.

Um den künftigen Gewerbeflächenbedarf zu decken, ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Egarten in Unterhaugstett geplant. Dies erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich und es besteht der dringende Bedarf, die Planungen für die Gewerbegebietserweiterung 'Egarten' voranzubringen.

Der rechtsgültige Regionalplan 2015 der Region Nordschwarzwald weist für die vorgesehene gewerbliche Erweiterungsfläche einen Regionalen Grünzug aus. Für die Flächennutzungsplan-Änderung ist die Lösung dieses raumordnerischen Zielkonfliktes erforderlich. Für eine erste Teilfläche von 4,9 ha wurde dies bereits durch ein Zielabweichungsverfahren erreicht. Für die zweite Teilfläche mit 3,8 ha hat die Stadt Bad Liebenzell die Änderung des Regionalplans mit einer Rücknahme des Regionalen Grünzugs beantragt.

Für die Regionalplan-Änderung – und auch für die Neuausweisung der Gewerbefläche im Flächennutzungsplan – ist der geplante Flächenbedarf in einer Bedarfsermittlung nach dem 'Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung' zu begründen.

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

In der vorliegenden Bedarfsanalyse wurden die aktuell vorliegenden Daten zur Bevölkerung, Bevölkerungsprognose, Wirtschaftsstruktur etc. zusammengestellt und ausgewertet. Die Einordnung der vorhandenen Gewerbeausstattung (Beschäftigtendichte, Gewerbeflächen etc.) wurde in den raumstrukturellen Vergleich (Kreis Calw, Kleinzentren etc.) gestellt.

In Anlehnung an die Methodik einer 2017 bereits erarbeiteten Analyse wird auf der aktuellen Datengrundlage ein angemessener Bedarf für potenzielle Erweiterungen abgeleitet.

Die Bedarfsanalyse betrachtet einen Zeitraum mit den Zieljahren 2030 und 2035 von ca. 10 Jahren, was auch der beantragten Regionalplanänderung angepasst ist.

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.

Den Flächennutzungsplan stellt die Stadt Bad Liebenzell in der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach auf.

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.

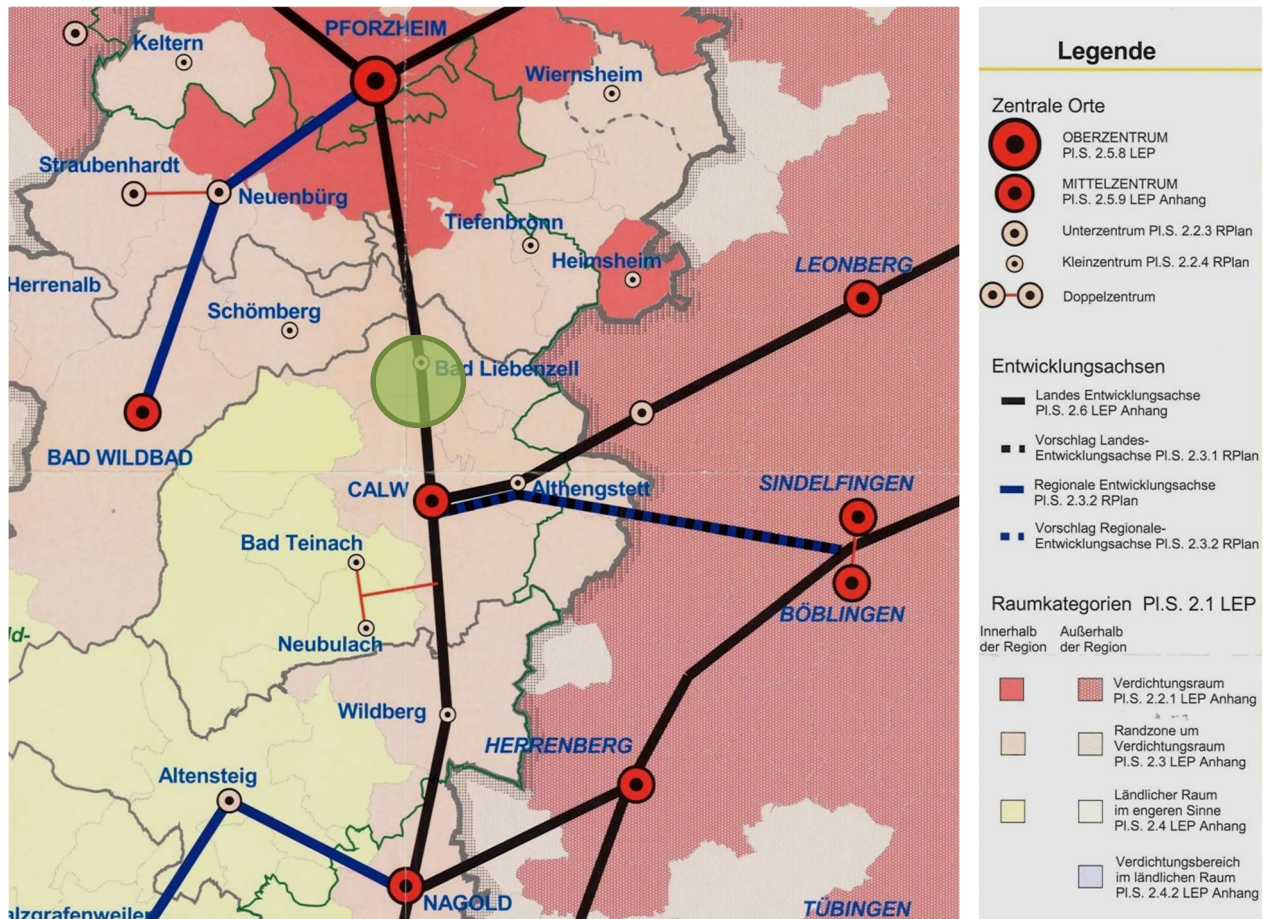
Lage im Raum und übergeordnetes Straßennetz:



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. Hochschule) teilweise unterzentrale Bedeutung.“

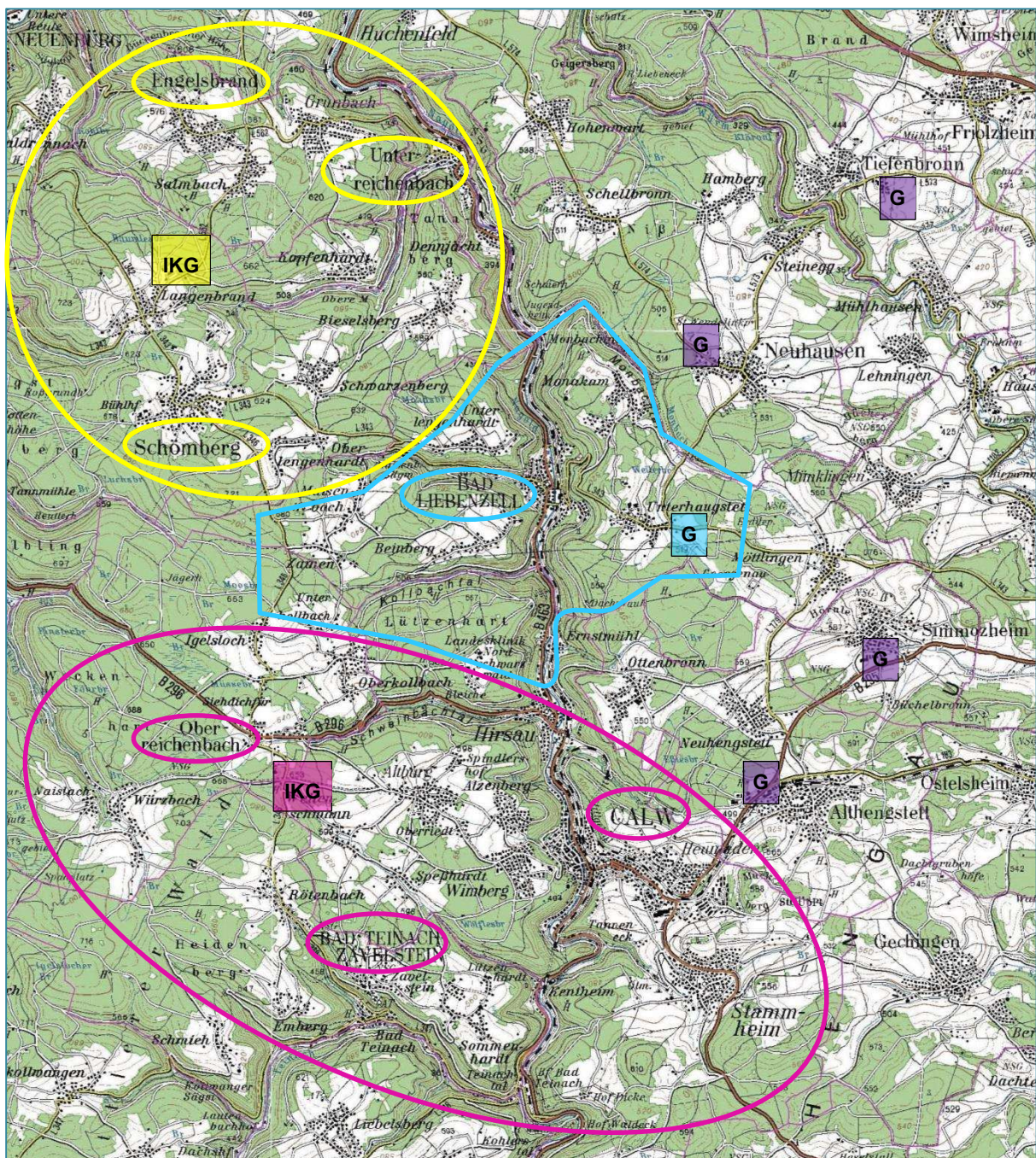
Bad Liebenzell liegt direkt an der Landes Entwicklungsachse zwischen Pforzheim und Calw.



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

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 (Gewerbegebiete 'Mädle' und 'Egarten').

Die bestehenden Gewerbegebiete, werden 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.

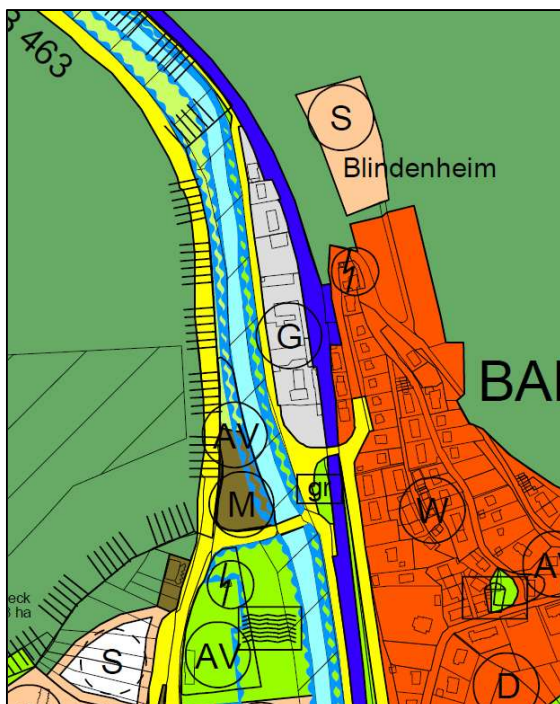
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aktuell keine Gewerbeflächenreserven mehr vorhanden und in der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen sind:

Gebiet	Verfügbare Fläche
Ulmenweg	---
Mineralbrunnen	---
Mädle	--- (7.683 m ² jedoch nicht zu entwickeln)
Handwerkerpark Zainenwäldle	--- (Flächenverzicht)
Egarten	---
Gesamt	---

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)

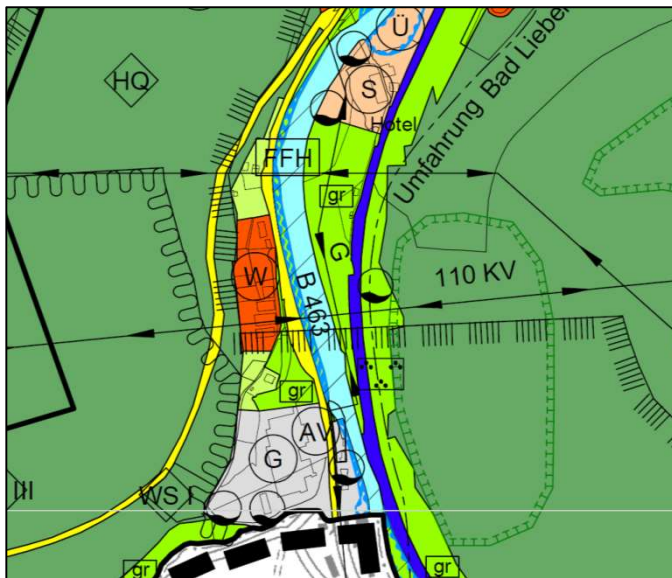


Aktuelles Kataster (Stand 03/2017, Quelle: Stadt)

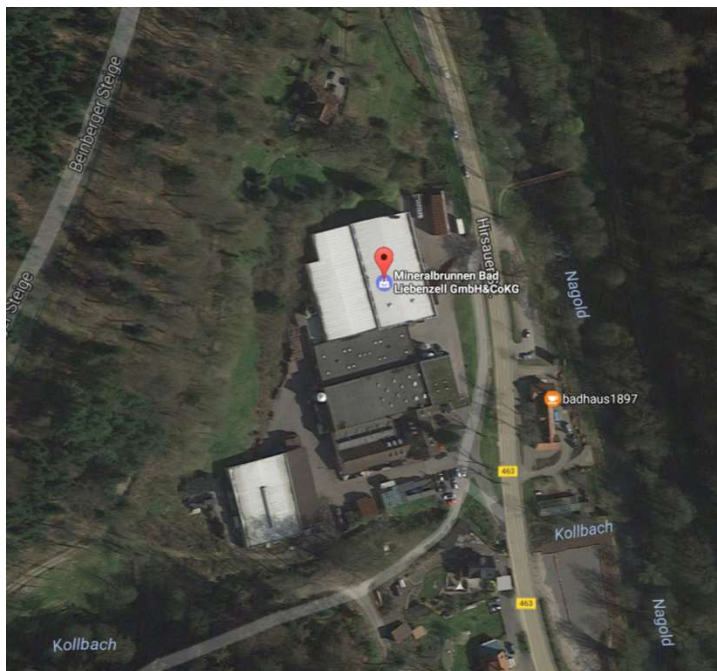
4.2 Gewerbegebiet "Mineralbrunnen" / Bad Liebenzell Kernstadt Süd

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)

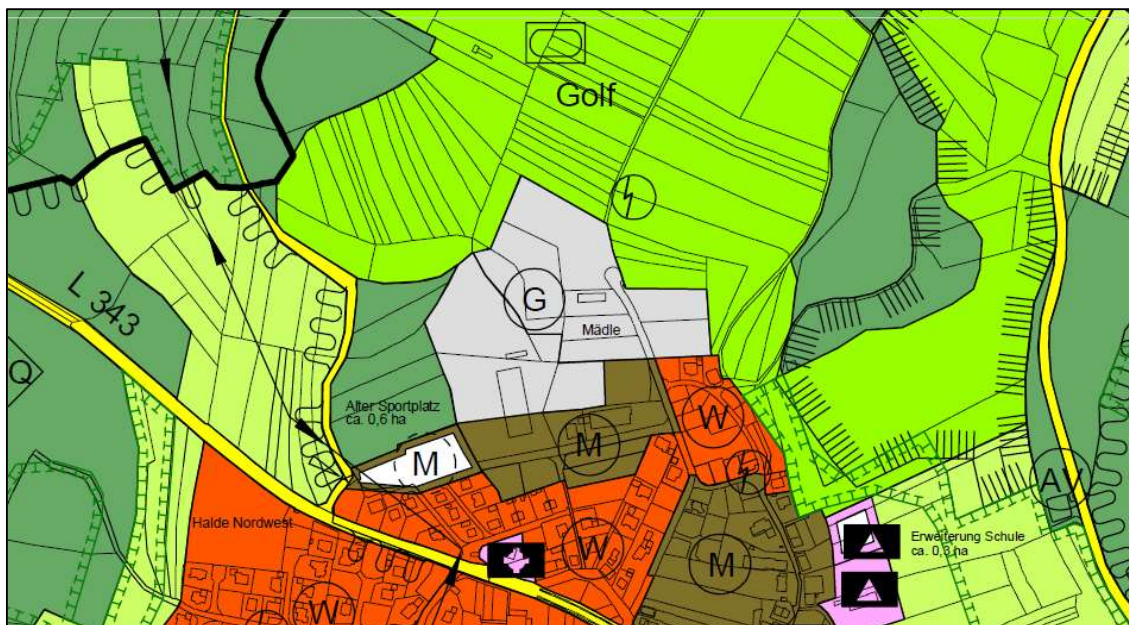


Aktuelles Luftbild gem. Google Maps (Stand 05/2023)

4.3 Gewerbegebiet "Mädle" / Unterhaugstett

Im Stadtteil Unterhaugstett befindet sich das Gewerbegebiet „Mädle“.

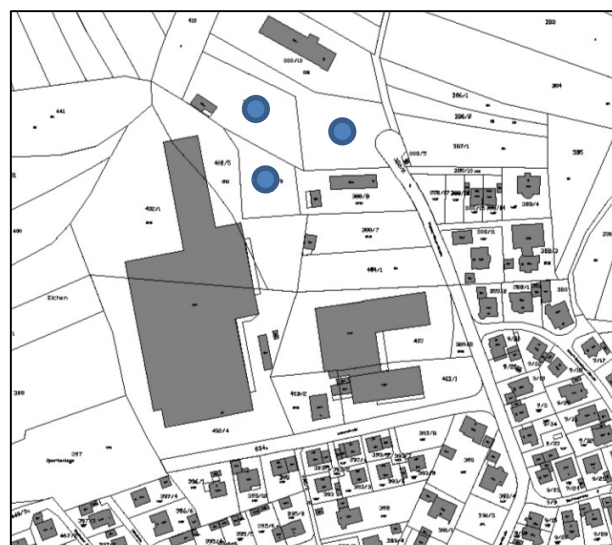
Das Gebiet ist ca. 53.130 m² groß, wobei der Bereich westlich der Theodor-Heuss-Straße deutlich von Wohnnutzungen geprägt ist. Östlich der Theodor-Heuss-Straße haben sich einige Betriebe angesiedelt. Die Grundstücke 388/12, 388/13 und 388/9 mit insgesamt ca. 7.683 m² sind hier bisher noch nicht bebaut. Aufgrund der Erschließungssituation und Eigentumsverhältnisse könnten sie jedoch nur im Zusammenhang einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, wofür derzeit jedoch kein Interesse besteht (dort vorhandene Nutzung: Freiland, Tierhaltung). Mit Blick auf die vorhandenen Strukturen und Entwicklungsabsichten erwägt die Stadt Bad Liebenzell derzeit eine Anpassung der planungsrechtlichen Situation. Die vorab dargestellte Flächenreserve wird daher in den weiteren Berechnungen nicht in Ansatz gebracht.



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



Aktuelles Luftbild gem. LUBW
(abgerufen 05/2023)

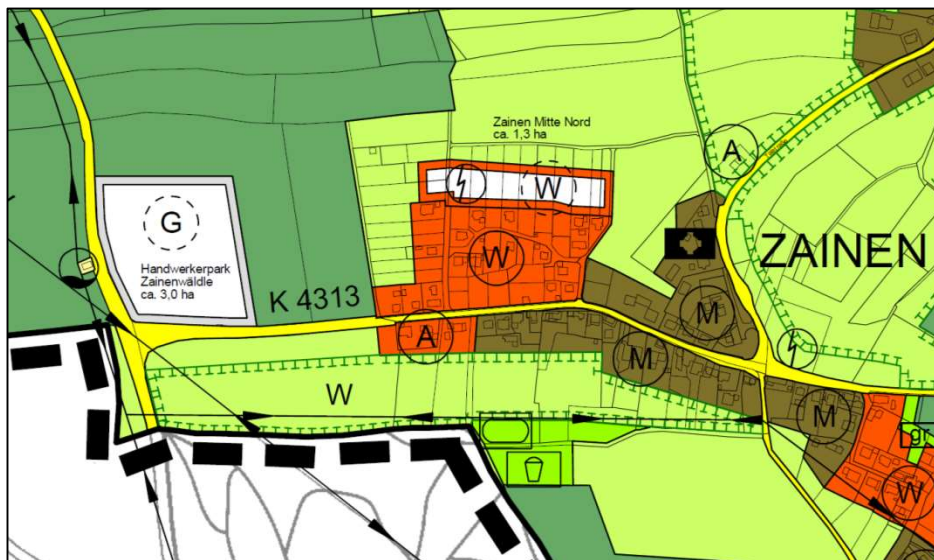


Kataster, unbebaute Grundstücke = blauer Punkt
(Stand 03/2017, Quelle: Stadt)

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 Schömberg 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)

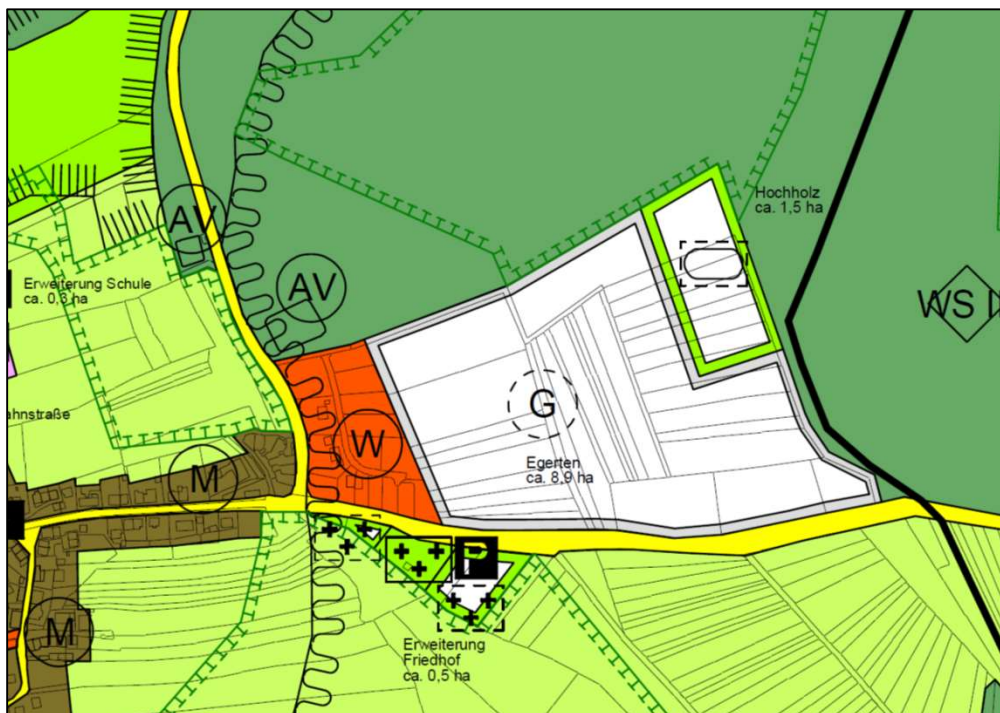


Aktuelles Luftbild gem. LUBW (abgerufen 05/2023)

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. Weiterhin sind im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes der Sportplatz Unterhaugstett angesiedelt.

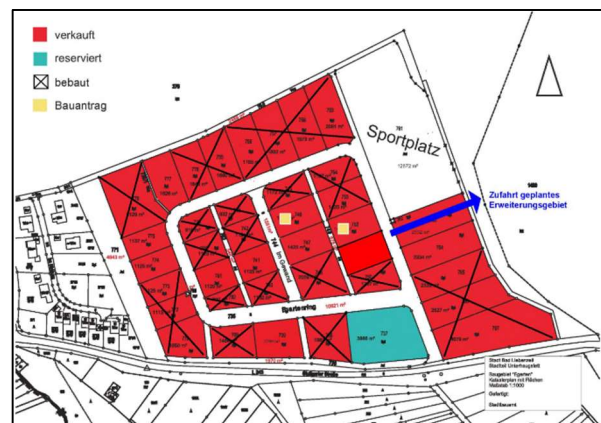
Nach aktuellem Stand sind zwischenzeitlich alle Grundstücke im Gewerbegebiet 'Egarten' verkauft bzw. verbindlich für Betriebsansiedlungen oder –erweiterungen reserviert. Die Veräußerungen der Gewerbegrundstücke erfolgen jeweils mit einer Bauverpflichtung.



Darstellung im rechtsgültigen FNP (Quelle: bhm / Stadt)



Aktuelles Luftbild gem. LUBW
(abgerufen 05/2023)



Auffüllung im bestehenden Gewerbegebiet Egarten
(Stand 05/2023, 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 – 2015 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.

In den letzten Jahren verzeichnet Bad Liebenzell eine hohe Zuzugsrate, so dass die Bevölkerungszahl von 2021 einen Wert von rd. 9.712 Einwohnern, die aktuell vorliegende Bevölkerungszahl Ende September 2022 einen Wert von 9.841 Einwohnern zeigt.

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
2018	9.573
2020	9.629
2021	9.712
30.09.2022	9.841

(Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Im Dezember 2020 hat das Statistische Landesamt auf Basis der Bevölkerung 2020 eine aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040 veröffentlicht. Für das Kleinzentrum Bad Liebenzell ist die Vorausberechnung 'mit Wanderungen' zu betrachten.

Für Bad Liebenzell geht die Vorausberechnung bis 2025 von einem geringen Anstieg auf 9.674 Einwohner aus: dieser Wert wurde durch die Einwohnerzahl 2021 jedoch bereits übertroffen. Bis 2035 prognostiziert die aktuelle Vorausberechnung einen Anstieg auf 9.818 Einwohner und bis 2040 auf 9.863 Einwohner. Die aktuellen Bevölkerungszahlen der Stadt Bad Liebenzell von 2022 zeigen, dass bereits jetzt der Prognosewert für 2035 erreicht ist. Demzufolge lassen sich auch zukünftige Abweichungen vermuten und hochrechnen.

Die Bedarfsanalyse betrachtet einen Zeitraum mit den Zieljahren 2030 und 2035 von ca. 10 Jahren, was auch der beantragten Regionalplanänderung angepasst ist.

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2020 (Vorausberechnung mit Wanderungen):

	Aktuelle Prognose (Basis 2020)	Tatsächliche Einwohnerzahl	Abweichung Einwohnerzahl / Prognose
2020	9.629	9.629	
2021	9.637	9.712	+ 0,78 %
2022	9.643	9.841 (30.09.22)	+ 2,05 %
2025	9.674	--	--
2030	9.753	--	--
2035	9.818	--	--
2040	9.863	--	--

5.2 Beschäftigte und Beschäftigungsstruktur

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Betrieben der Stadt Bad Liebenzell zeigt einen Rückgang von 2.232 Beschäftigten im Jahr 2000 auf rund 1.900 Beschäftigten in den Jahren 2005, 2010 und 2015. Darauf folgend stiegen die Zahlen bis auf einen geringen Rückgang im Jahr 2020 wieder an und liegen 2022 bei 2.288 Beschäftigten.

Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

	Beschäftigte am Arbeitsort	Produzierendes Gewerbe	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	Sonstige Dienst- leistungen
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 %
2015	1.934	13,8 %	30,4 %	55,8 %
2018	2.212	16,9 %	32,8 %	50,2 %
2019	2.275	16,9 %	34,5 %	48,6 %
2020	2.234	17,3 %	32,9 %	49,6 %
2021	2.278	18,0 %	32,6 %	49,2 %
2022	2.288	17,2 %	31,9 %	50,6 %

im Vergleich 2022:

Landkreis Calw	34,7 %	24,8 %	40,1 %
Region Nordschwarzwald	40,6 %	22,0 %	37,1 %
Land Baden-Württemberg	34,8 %	20,0 %	44,7 %

Im Bereich 'Sonstige Dienstleistungen' weist die Stadt Bad Liebenzell im Vergleich mit anderen Raumeinheiten mit über 50% 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 beträgt nur rund halb so viel. Der Hauptgrund für die genannten Unterschiede gegenüber den Vergleichsräumen 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 in der Stadt Bad Liebenzell entstehen unter den entsprechenden Ansätzen folgende Ergebnisse:

Anteil gewerbeflächenrelevanter Beschäftigte 2022 der Stadt Bad Liebenzell

	Beschäftigte 2022 insgesamt	Gewerbeflächenrelevanter Anteil	Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	394	100 %	394
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	730	75 %	548
Sonstige Dienstleistungen	1.158	20 %	232
	2.288 (100 %)		1.174 (52 %)

In Berücksichtigung des eher unterdurchschnittlichen Anteils der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe 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 stetig steigende Anteil der Berufseinpender zeigt die Bedeutung der Stadt Bad Liebenzell als Arbeitsplatz-Standort für die Umgebung. Allerdings ist auch der Anteil der Berufsauspendler in gleichem Maße gestiegen: durch neue Gewerbeflächenpotenziale könnte dem entgegengewirkt werden.

Pendlersaldo

	2000	2005	2010	2015	2020	2021
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	2.232	1.972	1.848	1.934	2.234	2.278
Berufseinpender über die Stadtgrenze	1.180	1.077	1.007	1.123	1.404	1.448
Anteil Einpendler	52,9 %	54,6 %	54,5 %	58,0 %	62,9 %	63,6 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	3.171	3.169	3.271	3.492	3.878	3.907
Berufsauspendler über die Stadtgrenze	2.147	2.278	2.432	2.681	3.049	3.079
Anteil Auspendler	67,7 %	71,9 %	74,4 %	76,8 %	78,6 %	78,8 %

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
2015	9.298*	1.934	208,0
2020	9.629	2.234	232,0
2021	9.712	2.278	234,6
2022	----	2.288	----

* Bevölkerungswerte ab 2011 auf Basis Zensus 2011

Die Beschäftigtendichte von Bad Liebenzell liegt seit 2018 auf einem Niveau von rund 230 bis 235 Beschäftigten wie zuletzt um das Jahr 2000. In dem Zeitraum dazwischen pendelte die Beschäftigtendichte um einen Wert von rund 200 Beschäftigten je 1.000 Einwohner.

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 (2021)

	Einwohner	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigtendichte je 1000 Einwohner
Landkreis Calw	155.359	49.187	316,6
Region Nordschwarzwald	589.905	220.396	373,6
Land Baden-Württemberg	11.124.642	4.781.049	429,8
Durchschnittswert			373,3

Im Vergleich zu den übergeordneten Raumeinheiten des Landkreises, der Region und des Landes 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 (2021)

	an Landesent- wicklungssachse	in Randzone um Verdichtungsraum	Einwohner	Sozialvers.pfl. Beschäftigte	Beschäftigten- dichte
Landkreis Enzkreis					
Heimsheim			5.469	1.688	308,7
Illingen	x	x	7.797	1.969	252,5
Keltern		x	9.032	2.115	234,2
Knittlingen	x	x	8.158	3.723	456,4
Maulbronn	x	x	6.585	1.529	242,0
Neulingen		x	6.670	1.614	232,2
Tiefenbronn		x	5.360	853	134,9
Wiernsheim		x	6.201	951	153,4
Landkreis Freudenstadt					
Empfingen	x		4.201	1.902	452,8
Eutingen im Gäu		x	5.965	1.463	245,3
Loßburg	x		7.604	4.377	575,6
Pfalzgrafenweiler			7.100	2.759	388,6
Waldachtal			6.130	3.020	492,7
Landkreis Calw					
Althengstett	x	x	7.876	2.166	275,0
Bad Herrenalb		x	8.131	1.238	152,3
Bad Liebenzell	x	x	9.712	2.278	234,6
Bad Teinach-Z.stein	x		3.175	684	215,4
Haiterbach			5.978	2.012	336,6
Neubulach	x		5.790	2.490	430,1
Schömberg		x	8.068	1.880	233,0
Wildberg	x	x	10.306	1.937	188,0

Die Beschäftigtendichten der Kleinzentren fallen recht unterschiedlich aus. Der Durchschnittswert aller Kleinzentren der Region Nordschwarzwald liegt bei 316,3. Würde man nur die Kleinzentren im Landkreis Calw betrachten, ergibt sich ein Durchschnitt von 258,1.

Für eine weitere Betrachtung wurden noch folgende Durchschnittswerte der Beschäftigtendichte mit den für Bad Liebenzell zutreffenden Standortkriterien ermittelt:

- alle Kleinzentren mit direkter Lage an Landesentwicklungssachsen 332,2
- alle Kleinzentren in der Randzone um einen Verdichtungsraum 233,4
- alle Kleinzentren mit beiden vorab genannten Merkmalen 282,8

Im Hinblick auf die Durchschnittswerte der übrigen Kleinzentren der Region Nordschwarzwald und bezogen auf die o. a. Durchschnittswerte zeigt Bad Liebenzell derzeit eine unterdurchschnittliche Beschäftigtendichte, sie liegt lediglich im Mittel der Kleinzentren in der Randzone um einen Verdichtungsraum.

In der Bedarfsermittlung wird daher davon ausgegangen, dass sich die Beschäftigtendichte in Richtung entsprechender Vergleichswerte entwickeln bzw. erhöhen sollte.

6 Bedarfsermittlung

Die vorab dargestellten Punkte der raumordnerischen Einordnung der Stadt Bad Liebenzell, der noch vorhandenen Gewerbeflächenreserven sowie der statistischen Daten zur Bevölkerungsprognose und Beschäftigendichte 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.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine Baulücken in bestehenden Gewerbegebieten mehr anzusetzen sind.

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 Jahren mit den Zieljahren 2030 und 2035, was auch der beantragten Regionalplanänderung angepasst ist.

Die aktuellen Bevölkerungszahlen lassen eine Entwicklung erkennen, die mit 0,78 % für 2021 und 2,05 % für 2022 über den Werten der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes liegt. Daraus wird im Mittel ein Zuschlag von 1,5 % auf die Prognosewerten in den Zieljahren 2030 und 2035 abgeleitet (+147 E bzw. +148 E).

Anmerkung: Auch bei der früheren Bedarfsanalyse von 2017 lagen die tatsächlichen Einwohnerwerte über den Prognosewerten der damaligen Hauptvariante des Statistischen Landesamtes. Damals konnte daher die Obere Variante des Statistischen Landesamtes mit 10.461 Einwohner für 2030 angesetzt werden. In der aktuellen Prognose wurde keine höhere Variante vom Statistischen Landesamt ausgegeben, die anzunehmende höhere Bevölkerungsentwicklung wird daher durch den o.g. Zuschlag berücksichtigt.

- **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 da-

rauf 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 bzw. aller Kleinzentren, die wie Bad Liebenzell in der Randzone um den Verdichtungsraum und 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 (234,6) und den o.g. Vergleichswerten der Beschäftigtendichte (316,3 und 282,8), so dass als Zielwerte der Beschäftigtendichte als Varianten 260 und 275 dargestellt sind.

Eine Beschäftigtendichte von 260 würde dem derzeitigen Durchschnittswert der Kleinzentren im Landkreis Calw entsprechen.

• Bedarfsermittlung

Unter Zugrundelegung der vorab erläuterten Parameter lässt sich der folgende Bedarf für die beiden Zieljahre 2030 / 2035 und für verschiedene Zielwerte der Bevölkerungsdichte 260 / 275 darstellen. Zur Information ist auch die Berechnung ohne Zuschlag auf die Bevölkerungsprognose dargestellt.

Wie in Kap. 5.2 erläutert werden zudem unterschiedliche Ansätze der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten mit 55% bzw. 60% gewählt. Es ergeben sich jeweils Spannen im Flächenbedarf durch die Spanne des Dichteansatzes 'Beschäftigte pro ha'.

Bedarfsermittlung: Zieljahr 2030 / GE-relevant-Beschäftigte 60%

	<i>Prognose nach Stala</i>	Prognose mit Zuschlag 1,5%	<i>Prognose nach Stala</i>	Prognose mit Zuschlag 1,5%
Zielwert Beschäftigtendichte	260	260	275	275
Bevölkerungsprognose 2030	9.753	9.900	9.753	9.900
daraus Beschäftigte gesamt	2.536	2.574	2.677	2.723
davon 60%	1.522	1.544	1.606	1.634
abzgl. GE-relev. Besch. 2022	- 1.174	- 1.174	- 1.174	- 1.174
Beschäftigte neu	348	370	432	460
Beschäftigte pro ha	30-35	30-35	30-35	30-35
GE-Flächenbedarf gesamt	9,9 – 11,6 ha	10,5 – 12,3 ha	12,3 – 14,4 ha	13,1 – 15,3 ha
abzgl. Flächenreserve 2022	--	--	--	--
Bedarf Neuausweisung		10,5 – 12,3 ha		13,1 – 15,3 ha

Bedarfsermittlung: Zieljahr 2030 / GE-relevant-Beschäftigte 55%

	<i>Prognose nach Stala</i>	Prognose mit Zuschlag 1,5%	<i>Prognose nach Stala</i>	Prognose mit Zuschlag 1,5%
Zielwert Beschäftigtendichte	260	260	275	275
Bevölkerungsprognose 2030	9.753	9.900	9.753	9.900
daraus Beschäftigte gesamt	2.536	2.574	2.677	2.723
davon 55 %	1.395	1.416	1.472	1.498
abzgl. GE-relev. Besch. 2022	- 1.174	- 1.174	- 1.174	- 1.174
Beschäftigte neu	221	242	298	324
Beschäftigte pro ha	30-35	30-35	30-35	30-35
GE-Flächenbedarf gesamt	6,3 – 7,4 ha	6,9 – 8,1 ha	8,5 – 9,9 ha	9,3 – 10,8 ha
abzgl. Flächenreserve 2022	--	--	--	--
Bedarf Neuausweisung		6,9 – 8,1 ha		9,3 – 10,8 ha

Zusammenfassung für das Zieljahr 2030

	Unterer Ansatz der Bedarfsermittlung	6,9 – 8,1 ha
	Mittlerer Ansatz der Bedarfsermittlung	9,3 – 12,3 ha
	Oberer Ansatz der Bedarfsermittlung	13,1 – 15,3 ha

Bedarfsermittlung: Zieljahr 2035 / GE-relevant-Beschäftigte 60%

	<i>Prognose nach Stala</i>	Prognose mit Zuschlag 1,5%	<i>Prognose nach Stala</i>	Prognose mit Zuschlag 1,5%
Zielwert Beschäftigtendichte	260	260	275	275
Bevölkerungsprognose 2035	9.818	9.966	9.818	9.966
daraus Beschäftigte gesamt	2.553	2.591	2.700	2.741
davon 60%	1.532	1.555	1.620	1.645
abzgl. GE-relev. Besch. 2022	- 1.174	- 1.174	- 1.174	- 1.174
Beschäftigte neu	358	381	446	471
Beschäftigte pro ha	30-35	30-35	30-35	30-35
GE-Flächenbedarf gesamt	10,2 – 11,9 ha	10,9 – 12,7 ha	12,7 – 14,9 ha	13,5 – 15,7 ha
abzgl. Flächenreserve 2022	--	--	--	--
Bedarf Neuausweisung		10,9 – 12,7 ha		13,5 – 15,7 ha

Bedarfsermittlung: Zieljahr 2035 / GE-relevant-Beschäftigte 55%

	<i>Prognose nach Stala</i>	Prognose mit Zuschlag 1,5%	<i>Prognose nach Stala</i>	Prognose mit Zuschlag 1,5%
Zielwert Beschäftigtendichte	260	260	275	275
Bevölkerungsprognose 2035	9.818	9.966	9.818	9.966
daraus Beschäftigte gesamt	2.553	2.591	2.700	2.741
davon 55 %	1.404	1.425	1.485	1.508
abzgl. GE-relev. Besch. 2022	- 1.174	- 1.174	- 1.174	- 1.174
Beschäftigte neu	230	251	311	334
Beschäftigte pro ha	30-35	30-35	30-35	30-35
GE-Flächenbedarf gesamt	6,6 – 7,7 ha	7,2 – 8,4 ha	8,9 – 10,4 ha	9,5 – 11,1 ha
abzgl. Flächenreserve 2022	--	--	--	--
Bedarf Neuausweisung		7,2 – 8,4 ha		9,5 – 11,1 ha

Zusammenfassung für das Zieljahr 2035

	Unterer Ansatz der Bedarfsermittlung	7,2 – 8,4 ha
	Mittlerer Ansatz der Bedarfsermittlung	9,5 – 12,7 ha
	Oberer Ansatz der Bedarfsermittlung	13,5 – 15,7 ha

7 Zusammenfassung

Das Gewerbeflächenangebot der Stadt Bad Liebenzell ist ausgeschöpft. Es sind keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr vorhanden, die die Stadt Bad Liebenzell für die eingehenden Nachfragen nach Gewerbegrundstücken anbieten kann.

Um den künftigen Gewerbeflächenbedarf zu decken, ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Egarten in Unterhaugstett geplant. Dies erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich sowie die Schaffung der planerischen Voraussetzungen in der übergeordneten Regionalplanung.

Denn der rechtsgültige Regionalplan 2015 der Region Nordschwarzwald weist für die vorgesehene gewerbliche Erweiterungsfläche einen Regionalen Grünzug aus. Für die Flächennutzungsplan-Änderung ist die Lösung dieses raumordnerischen Zielkonfliktes erforderlich. Für eine erste Teilfläche von 4,9 ha wurde dies bereits durch ein Zielabweichungsverfahren erreicht. Für die zweite Teilfläche mit 3,8 ha hat die Stadt Bad Liebenzell die Änderung des Regionalplans mit einer Rücknahme des Regionalen Grünzugs beantragt.

In diesem Zusammenhang wurde die vorliegende Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse auf aktueller Datengrundlage erforderlich. Bei der Bedarfsermittlung wurden die aktuellen Prognosen des Statistischen Landesamtes sowie die aktuellen Strukturdaten erhoben und daraus verschiedene Ansätze zur angestrebten Beschäftigendichte und zum Anteil gewerbeflächenrelevanter Beschäftigten entwickelt. Mit Blick auf die beantragte Regionalplan-Änderung wurde mit den Zieljahren 2030 und 2035 ein kurz- bis mittelfristiger Zeitraum von ca. 10 Jahren betrachtet.

Im Ergebnis liegt die geplante Gewerbeflächen-Erweiterung auch in Summe der beiden Teilflächen mit insgesamt 8,7 ha bereits für 2030 zwischen den Werten eines unteren und mittleren Bedarfsansatzes (6,9 – 8,1 ha / 9,3 – 12,3 ha) und kann damit der Bedarfsdeckung in einem nahem Zeithorizont zugeordnet werden.

Vorgesehene Erweiterung Gewerbegebiet Egarten nach Osten:

