Projekt-Nr. 9800 05

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

„Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen“

Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen

25. Oktober 2024

Tragwerksplanung

Architektur

Baugrund

Vermessung

Raumordnung

Bauleitung

Sachverständigenwesen

Generalplanung

Tiefbau

SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	**Einleitung**	**3**
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Vorgehensweise	3
2	**Ermittlung des Flächenbedarfs**	**4**
2.1	Datengrundlage	5
2.2	Methoden	8
2.2.1	Gewerbeflächenbedarf nach dem GIFPRO-Modell	8
2.2.2	Gewerbeflächenbedarf nach der Trendprognose	11
2.3	Gegenüberstellung Ergebnisse	16
2.4	Szenarien	19
3	**Flächenangebot**	**20**
3.1	Raum+ Siedlungsflächendatenbank Regionalverband Neckar-Alb	20
3.2	Flächenangebot gemäß Siedlungsflächendatenbank	23
4	**Gegenüberstellung Flächenbedarf und Flächenangebot**	**27**
5	**Gemeindespezifische Gewerbeflächenentwicklungen**	**28**
6	**Fazit**	**29**
7	**Zusammenfassung**	**30**
8	**Anhang**	**30**
9	**Quellenverzeichnis**	**31**
10	**Verfasser**	**31**

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation

Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen (nachfolgend: NBV) stellt für seine acht Mitgliedsgemeinden Reutlingen, Tübingen, Pfullingen, Eningen unter Achalm, Kusterdingen, Kirchentellinsfurt, Dettenhausen und Wannweil den Flächennutzungsplan (nachfolgend: FNP) mit Landschaftsplan neu auf. Im Vorentwurf des FNP waren unter anderem Prognosen hinsichtlich des künftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen enthalten, die jedoch abhängig von der jeweiligen Datengrundlage gemeindebezogen einen unterschiedlichen Detaillierungsgrad aufweisen. Nur für Reutlingen konnte auf ein bestehendes Gewerbeflächenentwicklungskonzept zurückgegriffen werden.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung des FNP hat das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, mit Schreiben vom 10. August 2017 festgestellt, dass für den Bereich des NBV ein Gesamt-Gewerbeflächenentwicklungskonzept notwendig ist. Das Regierungspräsidium bezieht sich dabei auf § 4 Abs. 1 Nachbarschaftsverbandsgesetz: "*Der Nachbarschaftsverband hat unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung die geordnete Entwicklung des Nachbarschaftsbereichs zu fördern und auf einen Ausgleich der Interessen seiner Mitglieder hinzuwirken.*" Ein entsprechendes Konzept sollte entweder als Gesamtkonzept für den NBV oder untereinander kompatibel für jede Gemeinde separat erstellt werden. Zudem sollte eine Auseinandersetzung mit den gewerblichen Reserven in bestehenden Gebieten bzw. eine Gegenüberstellung mit den Prognosen durchgeführt werden.

Kling Consult wurde mit Datum vom 15. Mai 2019 vom NBV auf Grundlage des Angebotes vom 4. Dezember 2018 mit der Erstellung des geforderten Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes beauftragt. Das Regierungspräsidium Tübingen hat die in diesem Angebot skizzierte Vorgehensweise (Leistungsbild) zur Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit E-Mail vom 22. Februar 2018 bestätigt. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde im Juni 2020 fertiggestellt, mit Datum 25. Oktober 2024 wurde das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept aktualisiert.

1.2 Vorgehensweise

Die positive wirtschaftliche Entwicklung im Gebiet des NBV hat dazu geführt, dass vorhandene Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung weitestgehend aufgebraucht sind. Um eine weitere gewerbliche Entwicklung auch künftig zu ermöglichen, müssen durch eine zielgerichtete Flächenbereitstellung die Voraussetzungen für eine aktive, gewerbliche Ansiedlungspolitik geschaffen werden. Maßnahmen dazu sind sowohl die Nutzungsintensivierung in bestehenden Gewerbegebieten als auch Gewerbeflächenneuausweisungen im FNP.

Gewerbliche Bauflächen werden nachgefragt für Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen aus innerörtlichen Gemengelagen. Im Sinne eines flächensparenden Umganges mit Grund und Boden soll sich die Ausweisung neuer Gewerbeflächen am absehbaren Bedarf orientieren. Dieser absehbare Bedarf ist daher zu begründen.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (nachfolgend: GEK) ist als Gesamtkonzept für den NBV ausgeführt und umfasst ganzheitlich alle acht Mitgliedsgemeinden. Entsprechend der Vorgehensweise des bereits vorhandenen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes

Reutlingen beinhaltet das GEK unterschiedliche Entwicklungsszenarien für den Gewerbeflächenbedarf. Gemäß Abstimmung mit dem NBV wird zudem auf die bereits erarbeitete Raum+ Siedlungsflächendatenbank des Regionalverbandes Neckar-Alb für die Erhebung der bestehenden Siedlungsflächenreserven zurückgegriffen.

Die Ermittlung eines Orientierungsrahmens zum Gewerbeflächenbedarf wird auf der Datengrundlage der amtlichen Statistik für den Bereich des NBV durchgeführt.

Das GEK umfasst damit folgende Arbeitsschritte:

- Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs anhand des GIFPRO-Modells
- Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs anhand der Arbeitsplatzentwicklung (Trendprognose)
- Verifizierung der Ergebnisse aus dem GIFPRO-Modell und der Trendprognose durch Abgleich der zwei Methoden
- Erweiterung der GIFPRO-Prognose in Szenarien (geringes, mittleres, starkes Wachstum)
- Bestandserhebung und Bewertung von Siedlungsflächenreserven auf Grundlage der Raum+ Siedlungsflächendatenbank des Regionalverbandes Neckar-Alb
- Abgleich des Gewerbeflächenbedarfs in Szenarien mit den Siedlungsflächenreserven der Raum+ Siedlungsflächendatenbank
- Abgleich des Gewerbeflächenbedarfs in Szenarien mit dem Konzept gewerblicher Entwicklungsflächen im Entwurf des FNP

Der Zeithorizont des GEK zum ermittelten Gewerbeflächenbedarf ist auf die kommenden 15 Jahre abgestellt.

2 Ermittlung des Flächenbedarfs

Das GEK trifft Aussagen über den Bedarf gewerblicher Flächen für die kommenden 15 Jahre. Auf der Grundlage verfügbarer Statistiken werden vergleichend mit verschiedenen statistischen Methoden Vorhersagen für die Entwicklung von Gewerbeflächen erstellt. Zeitraum der Datengrundlage sind die letzten 20 Jahre, also 2004 bis 2023. Der Methodenvergleich dient der Plausibilitäts- und Zuverlässigkeitsprüfung der Prognosen.

Die Ergebnisse stellen eine Einschätzung möglicher Entwicklungstendenzen dar. Diese werden in unterschiedlichen Szenarien mit den Varianten „geringes, moderates (mittleres) und offensives (hohes) Wachstum“ betrachtet und gegenübergestellt. Die Zielsetzung und Beeinflussung dieser Tendenzen ist nicht Gegenstand der fachlichen Prognose, sondern wird maßgeblich durch die Flächenpolitik des NBV als Ganzes und der einzelnen Gemeinden gesteuert.

Zudem können sich aus heutiger Sicht unvorhersehbare Einflussfaktoren und damit Abweichungen ergeben. Dies ist bei der Beurteilung der Ergebnisse zu berücksichtigen.

2.1 Datengrundlage

Voraussetzung für die statistische Analyse und Prognose des Gewerbeflächenbedarfs ist das Vorhandensein einer einheitlichen, vollständigen und ausreichend detaillierten Datengrundlage. Für die zur Anwendung kommenden Methoden GIFPRO-Modell und Trendprognose werden die Statistiken der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen. Diese stehen durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für die Gemeinden des NBV zur Verfügung. Die Einteilung entspricht der in der deutschen amtlichen Statistik gebräuchlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige. Je Gemeinde ist für die Jahre 2004 bis 2023 jeweils für die ausgewählten Wirtschaftsbereiche

- produzierendes Gewerbe
- Handel, Verkehr und Gastgewerbe
- sonstige Dienstleistungen

und als Summenbildung eine Angabe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verfügbar.

Tab. 1: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Jahre 2004 bis 2023 (Daten Kusterdingen 2011 bis 2018 interpoliert)

	Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Reutlingen	Produzierendes Gewerbe	18.527	18.761	18.617	18.355	17.153	16.254	16.469	16.785	16.756	16.826	17.367	18.051	18.522	18.999	18.935	18.846	18.599	18.258	18.747	19.956
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	10.029	10.358	10.194	10.044	11.183	11.293	10.515	10.215	10.284	10.136	10.599	10.653	10.528	10.149	10.352	10.555	10.643	10.620	10.490	9.320
	Sonstige Dienstleistungen	17.576	18.593	19.646	20.512	21.218	21.259	22.379	22.957	23.465	23.631	24.200	25.021	25.762	26.557	27.143	27.072	27.377	28.486	28.507	27.551
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	46.132	47.712	48.457	48.911	49.554	48.806	49.363	49.957	50.505	50.593	52.166	53.725	54.812	55.705	56.430	56.529	56.681	57.427	57.796	56.879
Tübingen	Produzierendes Gewerbe	7.658	7.643	7.403	7.905	7.299	7.029	7.282	7.478	7.235	7.034	6.554	6.735	7.411	7.526	7.808	7.789	7.588	7.708	7.930	8.219
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	4.778	4.965	4.875	4.963	5.145	5.108	5.196	5.258	6.045	6.437	6.786	6.979	6.975	6.528	6.562	6.517	6.309	6.466	6.601	6.533
	Sonstige Dienstleistungen	22.395	22.927	23.149	23.124	24.438	25.108	25.808	26.485	27.159	27.833	28.856	29.450	30.441	31.858	32.811	33.818	34.233	36.199	36.833	36.967
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	34.831	35.535	35.427	35.992	36.882	37.245	38.286	39.221	40.439	41.304	42.196	43.164	44.827	45.912	47.181	48.170	49.463	51.753	52.732	53.117
Pfullingen	Produzierendes Gewerbe	2.723	2.630	2.510	2.333	2.073	2.051	2.026	2.136	2.178	2.132	2.205	2.115	2.164	2.348	2.364	2.227	2.048	2.146	2.104	2.040
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	1.456	1.453	1.501	1.357	1.426	1.442	1.416	1.494	1.566	1.611	1.647	1.645	1.713	1.644	1.635	1.676	1.665	1.661	1.686	1.581
	Sonstige Dienstleistungen	1.208	1.252	1.253	1.281	1.347	1.407	1.309	1.408	1.395	1.511	1.685	1.837	1.971	1.980	2.012	2.002	2.011	2.036	2.077	2.114
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	5.387	5.335	5.264	4.971	4.846	4.900	4.751	5.038	5.139	5.254	5.537	5.597	5.848	5.972	6.011	5.931	5.750	5.869	5.892	5.759
Kirchentellinsfurt	Produzierendes Gewerbe	660	631	584	628	647	654	613	648	594	641	757	420	421	522	535	492	498	495	482	1.354
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	329	331	331	321	350	338	361	359	393	432	469	513	564	606	643	723	774	839	904	839
	Sonstige Dienstleistungen	303	287	313	286	293	280	281	295	333	354	376	382	475	437	418	455	432	452	458	462
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	1.292	1.249	1.228	1.235	1.290	1.272	1.255	1.302	1.320	1.427	1.602	1.315	1.460	1.565	1.596	1.671	1.705	1.787	1.844	2.656

	Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kusterdingen	Produzierendes Gewerbe	674	685	760	752	738	819	952	1.133	1.301	1.348	1.420	1.612	1.701	1.833	1.771	1.895	1.991	2.021	2.145	1.708
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	340	75	86	85	102	113	123	177	241	290	351	452	536	646	694	821	951	1.060	1.233	1.073
	Sonstige Dienstleistungen	377	378	382	392	385	357	373	400	424	472	483	447	479	539	548	591	631	660	695	1.910
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	1.391	1.138	1.228	1.229	1.225	1.289	1.448	1.710	1.966	2.110	2.254	2.511	2.716	3.018	3.013	3.307	3.573	3.741	4.073	4.698
Wannweil	Produzierendes Gewerbe	167	205	205	200	218	204	197	184	173	166	191	188	208	210	197	188	172	167	152	144
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	137	124	116	90	93	100	92	90	110	112	106	84	85	114	114	113	115	113	98	114
	Sonstige Dienstleistungen	133	142	146	155	152	154	153	191	194	192	200	196	220	225	236	244	270	279	288	313
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	437	471	467	445	463	458	442	465	477	470	497	468	513	549	547	563	558	560	538	571
Eningen	Produzierendes Gewerbe	1.054	966	917	933	969	989	1.003	971	986	923	964	967	975	964	981	1.061	1.117	1.099	1.105	1.068
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	330	320	344	367	395	382	360	376	379	484	519	489	527	530	533	557	607	621	634	646
	Sonstige Dienstleistungen	770	757	701	709	773	858	863	942	1.000	993	1.044	1.108	1.130	1.169	1.176	1.189	1.218	1.118	1.122	1.037
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	2.154	2.043	1.962	2.009	2.137	2.229	2.226	2.289	2.365	2.400	2.527	2.564	2.632	2.663	2.690	2.871	3.007	2.904	2.930	2.814
Dettenhausen	Produzierendes Gewerbe	529	562	622	639	643	648	566	518	599	583	536	489	511	522	497	478	457	483	448	415
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	77	70	77	79	82	80	87	80	86	103	105	104	123	202	137	132	132	149	138	141
	Sonstige Dienstleistungen	204	222	205	218	221	243	250	257	245	258	277	275	292	397	471	501	496	554	575	627
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	810	854	904	936	946	971	903	855	930	944	918	868	926	1.121	1.105	1.113	1.087	1.189	1.164	1.185

Die amtlichen Daten entsprechen den Anforderungen an Einheitlichkeit, Beständigkeit und Detailliertheit. Ausnahme bildet der Datenbestand der Gemeinde Kusterdingen. Für diese Gemeinde liegen keine Daten der Wirtschaftsbereiche produzierendes Gewerbe und Handel, Verkehr und Gastgewerbe für die Jahre ab 2011 bis 2018 vor. Diese Daten wurden daher aus den vorhandenen Daten proportional interpoliert und ergänzt. Insgesamt erscheinen die errechneten Beschäftigtenzahlen damit plausibel, jedoch sind daraus statistisch Unwägbarkeiten im moderaten Umfang nicht auszuschließen.

2.2 Methoden

2.2.1 Gewerbeflächenbedarf nach dem GIFPRO-Modell

Das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) ist in Deutschland ein weit verbreitetes Modell zur Bestimmung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes. Das GIFPRO-Modell unterscheidet den gewerblichen Flächenbedarf aufgrund des Bedarfsanlasses bzw. der Erscheinungsform der Gewerbeflächennachfrage nach

- Flächenbedarf durch Unternehmensneugründung,
- Flächenbedarf durch Betriebsverlagerung,
- Flächenbedarf durch Neuansiedlungen.

Das GIFPRO-Modell berücksichtigt damit die Anlässe, aus denen klassischerweise eine Flächennachfrage resultiert, weshalb es auch als anlassbezogenes Modell bezeichnet wird.

Das GIFPRO-Modell geht davon aus, dass die Flächennachfrage im hohen Maße mit dem Mobilitätsverhalten der Unternehmen verbunden ist. Eine Flächenbedarfsprognose ist nach diesem Modell die Vorausschätzung der künftigen Unternehmensmobilität und der damit implizierten Flächennachfrage.

Abb. 1: Ablaufschema GIFPRO-Modell

Ausgangspunkt der Prognose ist die Ermittlung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen. Von den Gesamtbeschäftigten je Wirtschaftsbereich werden die Anteile der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten bestimmt. Durch die Anwendung unterschiedlicher Quoten wird berücksichtigt, dass Gewerbeflächen entsprechend der BauNVO nicht nur vom verarbeitenden Gewerbe, sondern auch von Handels- und Dienstleistungsbetrieben nachgefragt werden.

Für die Anwendung des GIFPRO-Modells liegen aus diversen empirischen Quellen die erforderlichen Grundlagendaten wie bspw. Quoten des Gewerbeflächenbedarfs nach Wirtschaftsbereichen oder Erfassung von Unternehmensverlagerungen vor. Unter Berücksichtigung dieser Quoten und Vorgaben ermöglicht das GIFPRO-Modell eine Abschätzung der erwarteten Neugründungen, innerörtlichen Verlagerungen und Neuansiedlungen im Prognosezeitraum. Anhand von empirisch ermittelten Flächenkennziffern je Beschäftigten lässt sich daraus der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf abschätzen.

Im Folgenden ist die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs nach dem GIFPRO-Modell für das Gebiet des NBV und dessen Gemeinden dargestellt.

Kennziffern nach GIFPRO-Modell

Da nach dem GIFPRO-Modell die Flächennachfrage mit dem Mobilitätsverhalten der Unternehmen verbunden ist, wird mit diesem Modell ausschließlich die künftige Unternehmensmobilität und die damit implizierte Flächennachfrage vorausgeschätzt. Dabei werden

Flächenkennziffern verwendet, die sich an den einzelnen Wirtschaftsbereichen orientieren und auch siedlungsstrukturelle Aspekte (Zentralität) berücksichtigen.

Die nach Wirtschaftsbereichen differenzierten Flächenkennziffern (Bedarf an Gewerbegebietsfläche pro Beschäftigten) sowie die Angaben zur Neuansiedlungsquote und Verlagerungsquote basieren auf Grundlagenstudien zum GIFPRO-Modell sowie den Ergebnissen aus Vergleichsstädten (vergleichbare Größenordnung, vergleichbare Arbeitsmarktzentralität usw.). Die verwendeten Kennziffern sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 2: Kennziffern GIFPRO-Modell

Wirtschaftsbereich	Flächenkennziffer (m²/B.)	Neuansiedlungsquote (B./100 B.)	Verlagerungsquote (B./100 B.)	Quote gewerberelevante B. (%)
Produzierendes Gewerbe	150	0,3	0,8	100
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	250	0,3	0,8	40
Übrige Dienstleistungen	100	0,3	0,8	30

B. = Beschäftigte

Quelle: GIFPRO-Grundmodell, Erfahrungswerte aus diversen Grundlagenstudien

Gewerbeflächenprognose nach GIFPRO-Modell

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs nach dem GIFPRO-Modell ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Stichtag 31. Dezember 2023 getrennt nach einzelnen Wirtschaftsbereichen. Dabei wird berücksichtigt, dass es sich bei produzierendem Gewerbe i.d.R. um Neuansiedlungen handelt, während bei den Wirtschaftsbereichen Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie übrige Dienstleistungen i.d.R. bzw. überwiegend bereits bestehende gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen werden (Aspekt „gewerbeflächenbeanspruchend“).

Die Berechnungen und Ergebnisse nach dem GIFPRO-Modell sind nachfolgend in Kap. 2.3 bzw. in Tabelle 4 dargestellt.

Bewertung GIFPRO-Modell

Das GIFPRO-Modell zeichnet sich als standardisiertes Modell durch seine relativ einfache Handhabung und Transparenz aus. Nachteile sind die fixe Status-Quo-Prognose der Beschäftigtenzahlen und die Nichtberücksichtigung individueller Gegebenheiten bei den untersuchten Gemeinden (z. B. Ergebnisse kommunaler Wirtschaftsförderung). Aufgrund der weiten Verbreitung des GIFPRO-Modells stellen die Ergebnisse jedoch hinreichend genaue Prognosen des künftigen Gewerbeflächenbedarfs dar und können insbesondere auch als Basis im kommunalen Vergleich für die künftige Gewerbeflächenentwicklung herangezogen werden.

2.2.2 Gewerbeflächenbedarf nach der Trendprognose

Die Trendprognose ermittelt zunächst zukünftige Beschäftigtenzahlen durch lineare Fortschreibung der bisherigen Entwicklung aus den Jahren 2004 bis 2023. Die nachfolgenden Diagramme (Abbildungen 2 bis 10) zeigen je Gemeinde die Entwicklung der Beschäftigten seit 2004 (Rautenpunkte) sowie deren lineare Trendinterpolation für die kommenden 15 Jahre (Linien). Der Trend entspricht dabei dem langjährigen Mittel der Entwicklung.

Die für 15 Jahre mit der Trendprognose errechneten Veränderungen der Beschäftigtenzahlen werden mit den je Wirtschaftsbereich angenommenen Flächenbedarfen je Beschäftigten multipliziert. Daraus ergibt sich der zusätzliche gewerbliche Flächenbedarf in ha je Gemeinde und je Wirtschaftsbereich sowie gesamt.

Die Flächenbedarfe der Beschäftigten werden folgendermaßen angenommen:

- Produzierendes Gewerbe: 150 m² Fläche je Beschäftigten
- Handel, Verkehr und Gastgewerbe: 250 m² Fläche je Beschäftigten
- Sonstige Dienstleistungen: 100 m² Fläche je Beschäftigten

Abb. 2: Entwicklung und Trendprognose Reutlingen

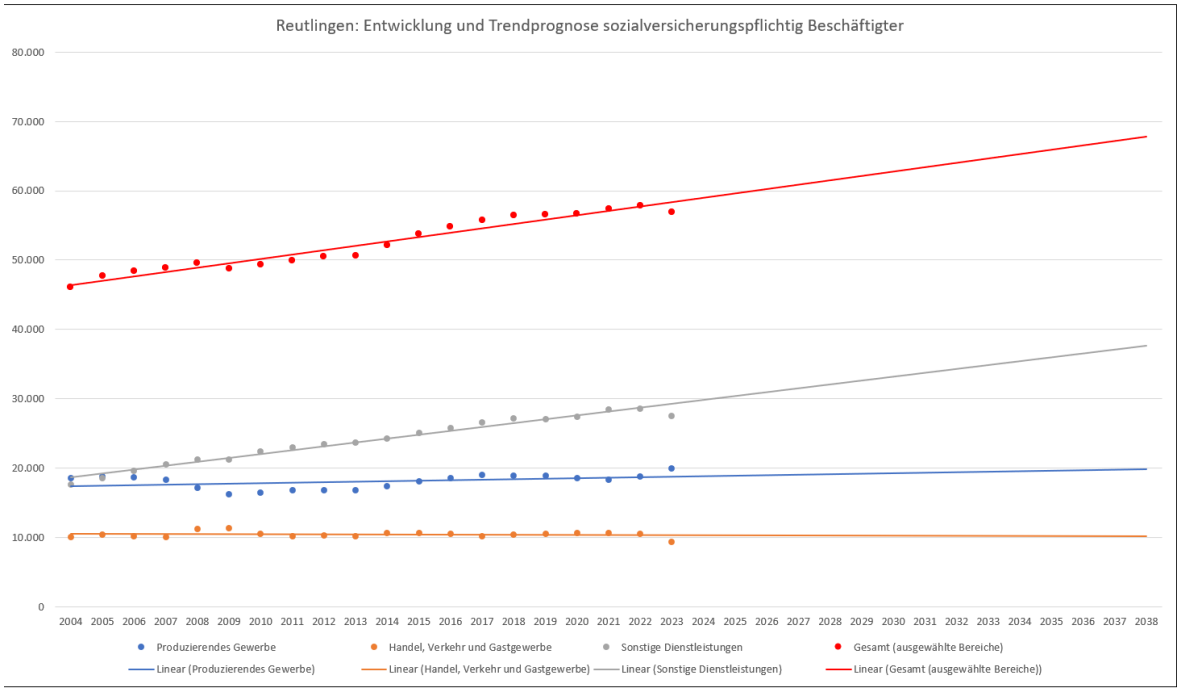


Abb. 3: Entwicklung und Trendprognose Tübingen

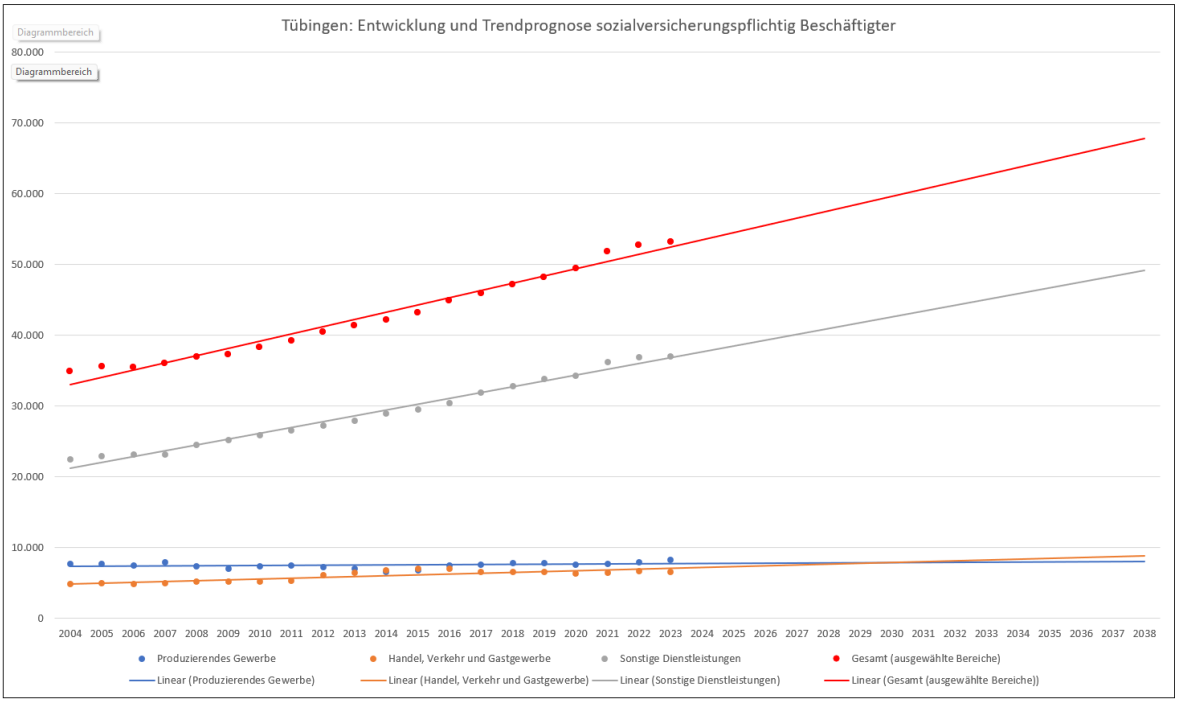


Abb. 4: Entwicklung und Trendprognose Pfullingen

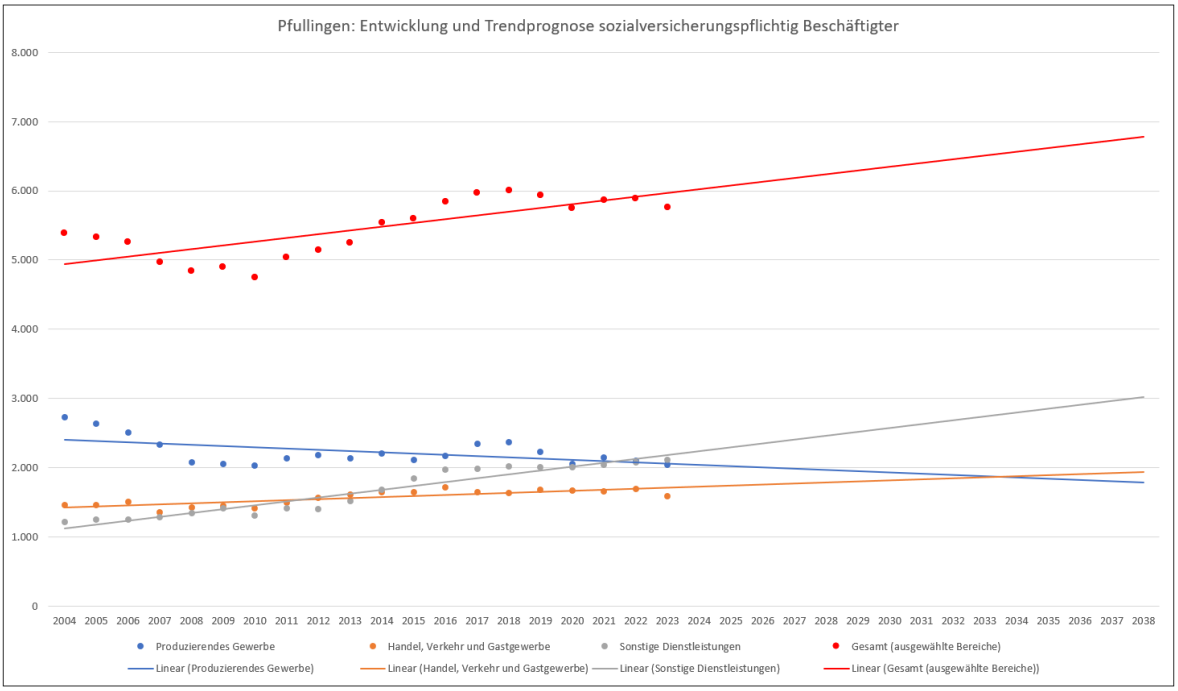


Abb. 5: Entwicklung und Trendprognose Kirchentellinsfurt

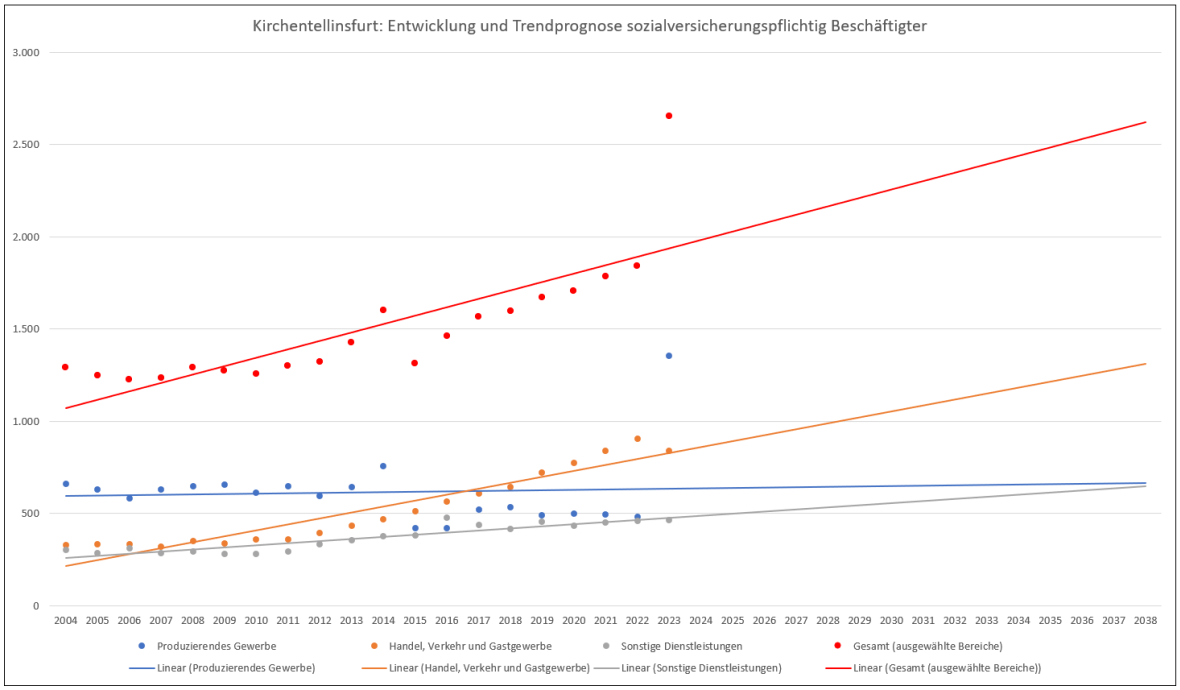


Abb. 6: Entwicklung und Trendprognose Kusterdingen

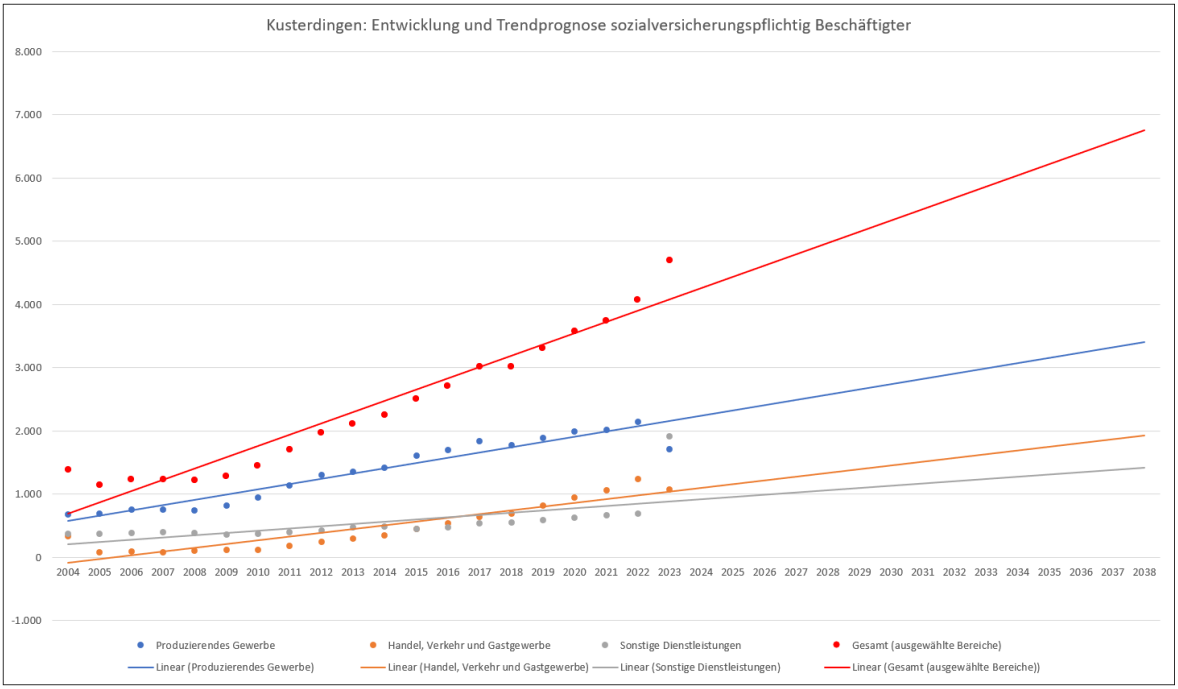


Abb. 7: Entwicklung und Trendprognose Wannweil

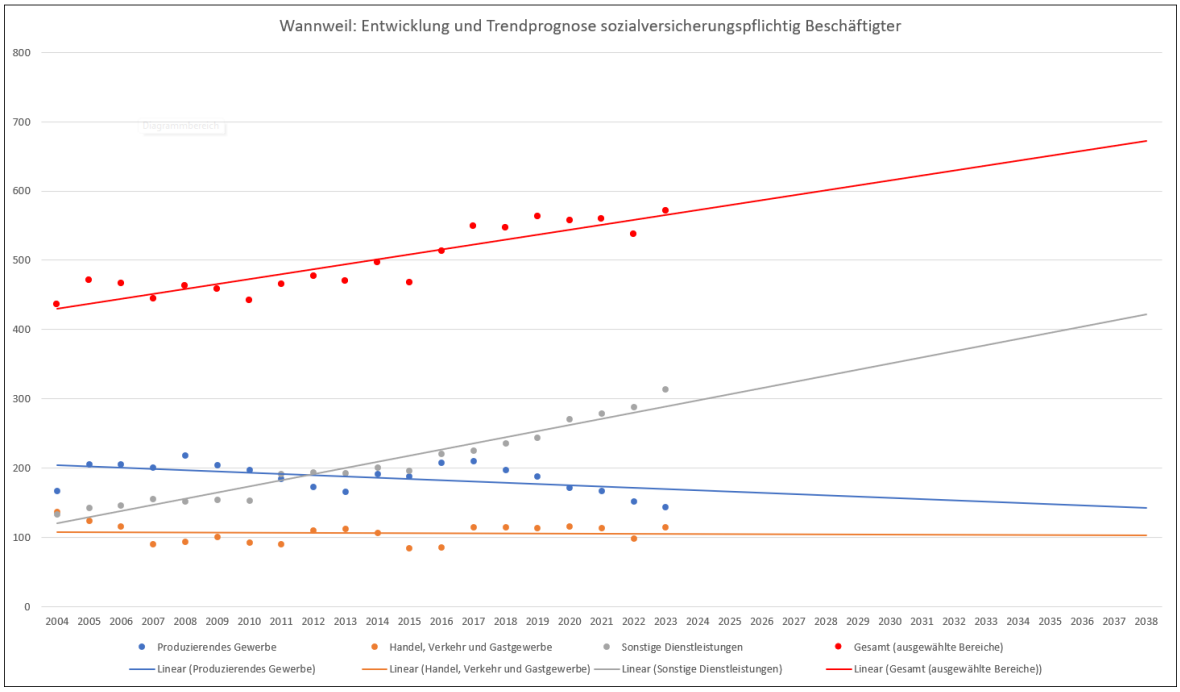


Abb. 8: Entwicklung und Trendprognose Eningen u.A.

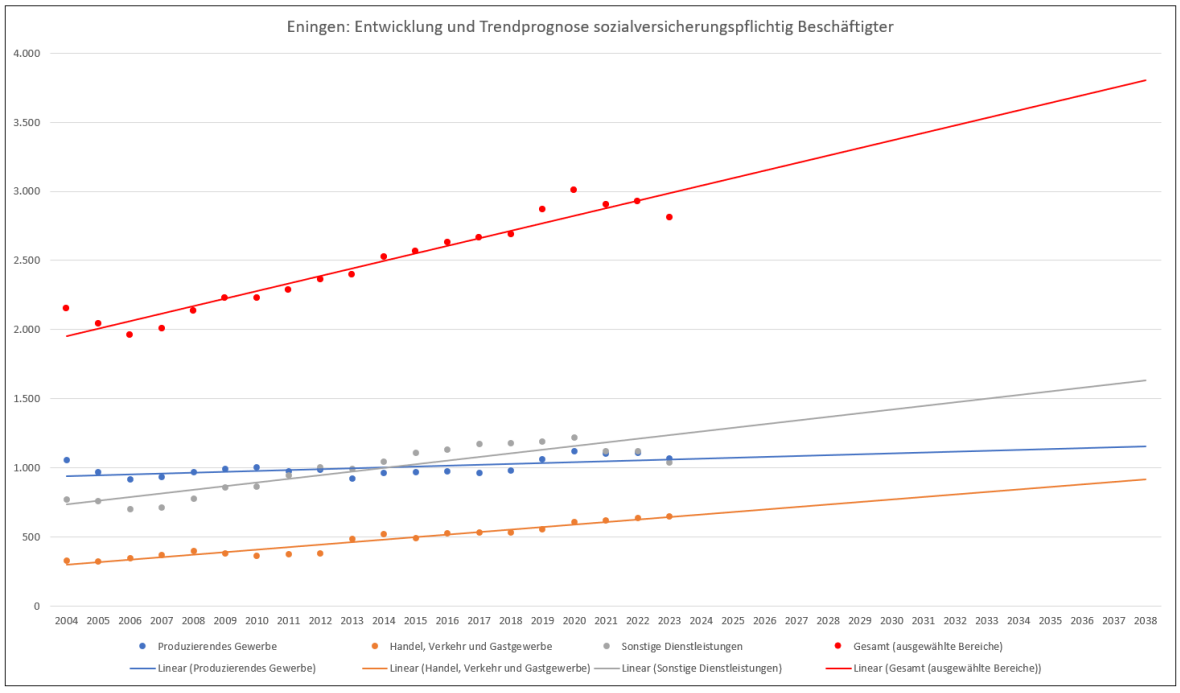


Abb. 9: Entwicklung und Trendprognose Dettenhausen

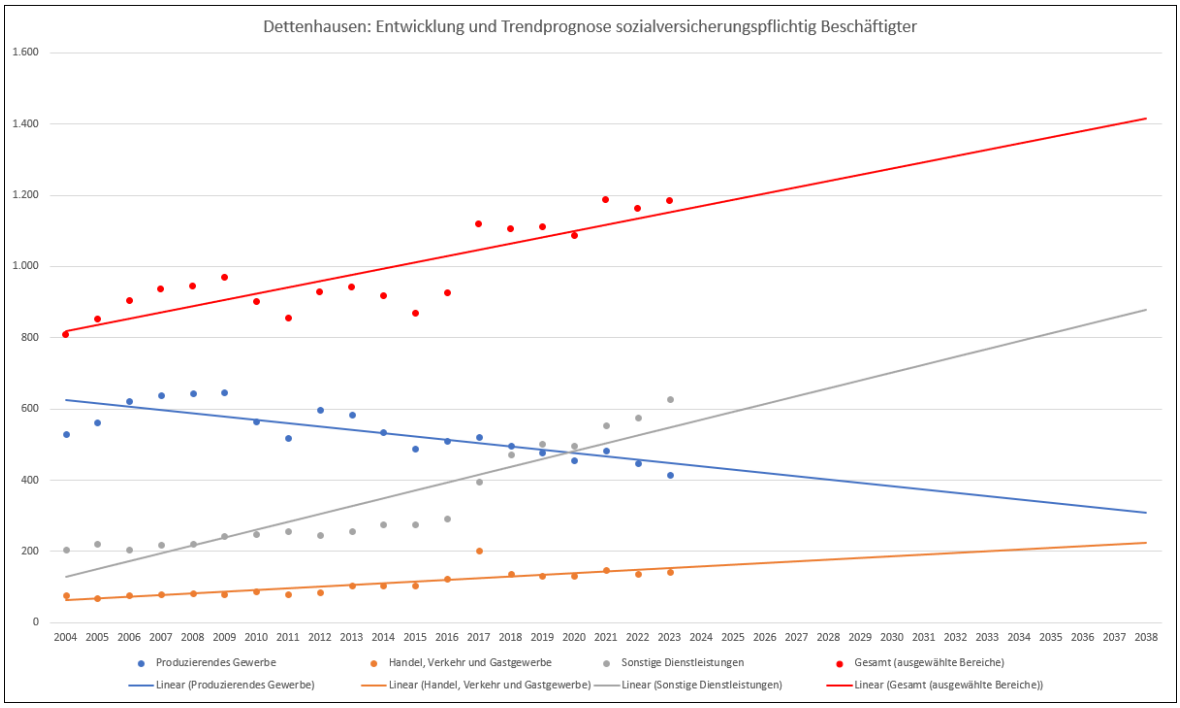
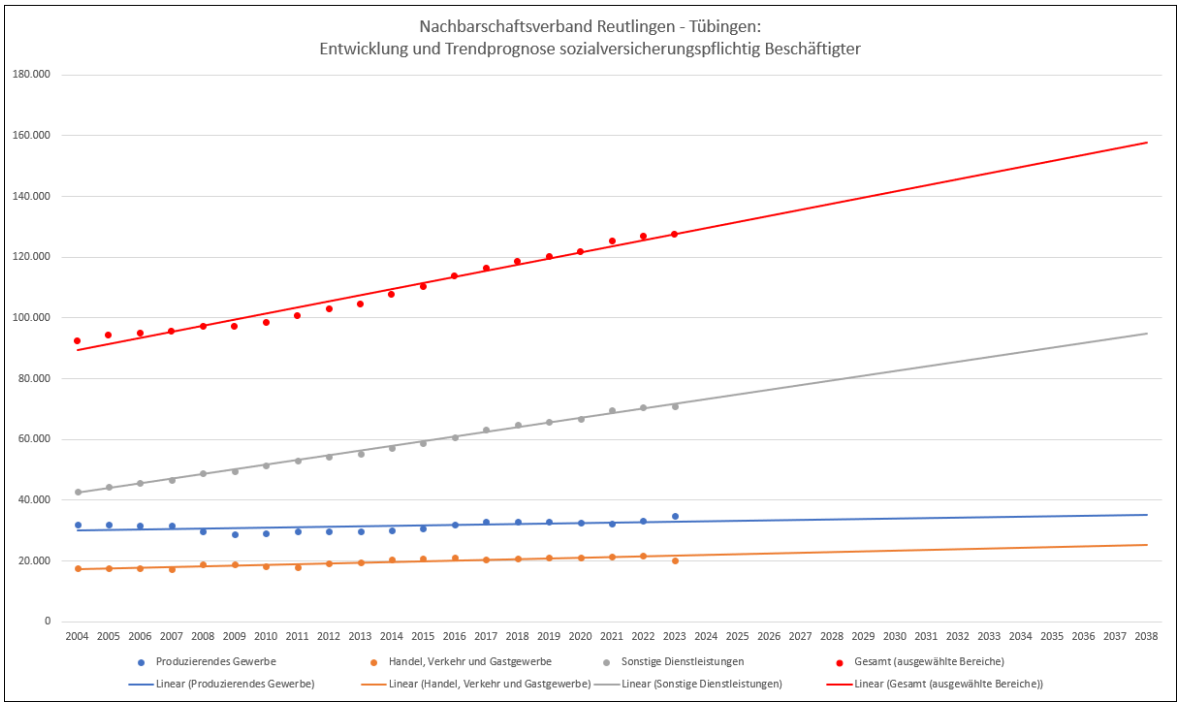


Abb. 10: Entwicklung und Trendprognose NBV gesamt



2.3 Gegenüberstellung Ergebnisse

Nach erfolgter Plausibilitätsprüfung und Korrektur der Trendprognoseberechnungen ergibt der Abgleich der Ergebnisse mit dem GIFPRO-Modell sehr unterschiedliche Werte für den Bedarf an Gewerbeflächen der kommenden 15 Jahre. Identische Werte können bei der Anwendung unterschiedlicher Prognosemodelle nicht erwartet werden, da ein Modell niemals exakt, sondern eben modellhaft funktioniert. Die Abweichungen der Werte der Trendprognose liegen allerdings nicht innerhalb der plausiblen Variabilität und sind daher nicht als realistisch und erfüllbar anzunehmen. Aus diesem Grund wird im Folgenden die GIFPRO-Analyse für die Variantenbildung verwendet.

Tab. 3: Abgleich Ergebnisse Trendprognose und GIFPRO-Modell

Gemeinde	Trendprognose	GIFPRO-Modell
Reutlingen	121,5	78,6
Tübingen	173,8	49,8
Pfullingen	14,0	8,7
Kirchentellinsfurt	3,3	5,3
Kusterdingen	41,8	7,1
Wannweil	0,8	0,5
Eningen u. A.	13,9	4,5
Dettenhausen	3,0	1,5

Für das Gesamtgebiet des NBV ergibt sich im Vergleich der Berechnungsmethoden folgender Gewerbeflächenbedarf in den kommenden 15 Jahren (bis zum Jahr 2038):

Trendprognose: **ca. 372,20 ha**

GIFPRO-Modell: ca. 155,85 ha

Die gemeindebezogenen Einzelergebnisse aus Trendprognose und GIFPRO-Modell sind in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt.

Tab. 4: Gegenüberstellung Ergebnisse Trendprognose und GIFPRO-Modell

		Trendprognose Beschäftigte 2038	angenommener Flächenbedarf je Beschäftigter [m²]	Trendprognose 2038 zusätzlicher Flächenbedarf [ha]	Flächenbedarf 2038 nach GIFPRO-Standardmodell: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Quote Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte	Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte 2018	Ansiedlungsquote [%]	Verlagerungsquote [%]	Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen pro Jahr	Arbeitsplätze durch Verlagerungen pro Jahr	arbeitsplatzspezifischer Flächenbedarf [m²]	jährliche Flächennachfrage durch Neuansiedlungen [ha]	jährliche Flächennachfrage durch Verlagerungen	Summe jährlicher Flächenbedarf	Flächenbedarf bis 2038 [ha]
Reutlingen	Produzierendes Gewerbe	19.849	150	-1,6	19.956	100	19.956	0,3	0,8	60	160	150	0,9	2,4	3,3	49,50
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	10.190	250	21,8	9.320	40	3.728			11	30	250	0,28	0,75	1,03	15,45
	Sonstige Dienstleistungen	37.683	100	101,3	27.551	30	8.265			25	66	100	0,25	0,66	0,91	13,65
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	67.722	166,7	121,5	56.879	-	31.949			96	256	-	-	-	5,24	78,60
Tübingen	Produzierendes Gewerbe	7.974	150	-3,7	8.219	100	8.219	0,3	0,8	25	66	150	0,38	0,99	1,37	20,55
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	8.747	250	55,4	6.533	40	2.613			8	21	250	0,2	0,53	0,73	10,95
	Sonstige Dienstleistungen	49.184	100	122,2	36.967	30	11.090			33	89	100	0,33	0,89	1,22	18,30
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	65.905	166,7	173,8	53.117	-	21.922			66	176	-	-	-	3,32	49,80
Pfullingen	Produzierendes Gewerbe	1.780	150	-3,9	2.040	100	2.040	0,3	0,8	6	16	150	0,09	0,24	0,33	4,95
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	1.936	250	8,9	1.581	40	632			2	5	250	0,05	0,13	0,18	2,70
	Sonstige Dienstleistungen	3.020	100	9,1	2.114	30	634			2	5	100	0,02	0,05	0,07	1,05
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	6.736	166,7	14,0	5.759	-	3.307			10	26	-	-	-	0,58	8,70
Kirchentellinsfurt	Produzierendes Gewerbe	663	150	-10,4	1.354	100	1.354	0,3	0,8	4	11	150	0,06	0,17	0,23	3,45
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	1.312	250	11,8	839	40	336			1	3	250	0,03	0,08	0,11	1,65
	Sonstige Dienstleistungen	647	100	1,9	462	30	139			0	1	100	0	0,01	0,01	0,15
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	2.622	166,7	3,3	2.656	-	1.828			5	15	-	-	-	0,35	5,25
Kusterdingen	Produzierendes Gewerbe	3.404	150	25,4	1.708	100	1.708	0,3	0,8	5	14	150	0,08	0,21	0,29	4,35
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	1.923	250	21,3	1.073	40	429			1	3	250	0,03	0,08	0,11	1,65
	Sonstige Dienstleistungen	1.420	100	-4,9	1.910	30	573			2	5	100	0,02	0,05	0,07	1,05
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	6.747	166,7	41,8	4.698	-	2.710			8	22	-	-	-	0,47	7,05
Wannweil	Produzierendes Gewerbe	143	150	0,0	144	100	144	0,3	0,8	0	1	150	0	0,02	0,02	0,30
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	102	250	-0,3	0	40	0			0	0	250	0	0	0	0,00
	Sonstige Dienstleistungen	422	100	1,1	313	30	94			0	1	100	0	0,01	0,01	0,15
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	667	166,7	0,8	571	-	238			0	2	-	-	-	0,03	0,45
Eningen	Produzierendes Gewerbe	1.156	150	1,3	1.068	100	1.068	0,3	0,8	3	9	150	0,05	0,14	0,19	2,85
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	913	250	6,7	646	40	258			1	2	250	0,03	0,05	0,08	1,20
	Sonstige Dienstleistungen	1.629	100	5,9	1.037	30	311			1	2	100	0,01	0,02	0,03	0,45
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	3.698	166,7	13,9	2.814	-	1.638			5	13	-	-	-	0,3	4,50
Dettenhausen	Produzierendes Gewerbe	308	150	-1,6	415	100	415	0,3	0,8	1	3	150	0,02	0,05	0,07	1,05
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe	225	250	2,1	141	40	56			0	0	250	0	0	0	0,00
	Sonstige Dienstleistungen	880	100	2,5	627	30	188			1	2	100	0,01	0,02	0,03	0,45
	Gesamt (ausgewählte Bereiche)	1.413	166,7	3,0	1.185	-	660			2	5	-	-	-	0,1	1,50
				gesamt : 372,2 ha												gesamt: 155,85 ha

Im Folgenden ist die relative Verteilung der errechneten Flächenbedarfe nach der GIFPRO-Prognose in Bezug auf den NBV insgesamt (Summe aller Bedarfe = 100 %) sowie die Verteilung im Vergleich der Gemeinden untereinander (Summe der Bedarfe je Gemeinde = 100 %) veranschaulicht.

Abbildung 11 zeigt, dass Reutlingen den in Summe größten Bedarf an neuen Gewerbeflächen in den kommenden 15 Jahren aufweist (gemäß GIFPRO-Prognose 50,4 Prozent Anteil am Gesamtflächenbedarf des NBV), gefolgt von Tübingen mit 32,0 Prozent. 17,6 Prozent des Gewerbeflächenbedarfs verteilen sich auf die anderen Gemeinden.

Abb. 11: Relative Verteilung der errechneten Flächenbedarfe nach der GIFPRO-Prognose in Bezug auf das Gesamtgebiet des NBV

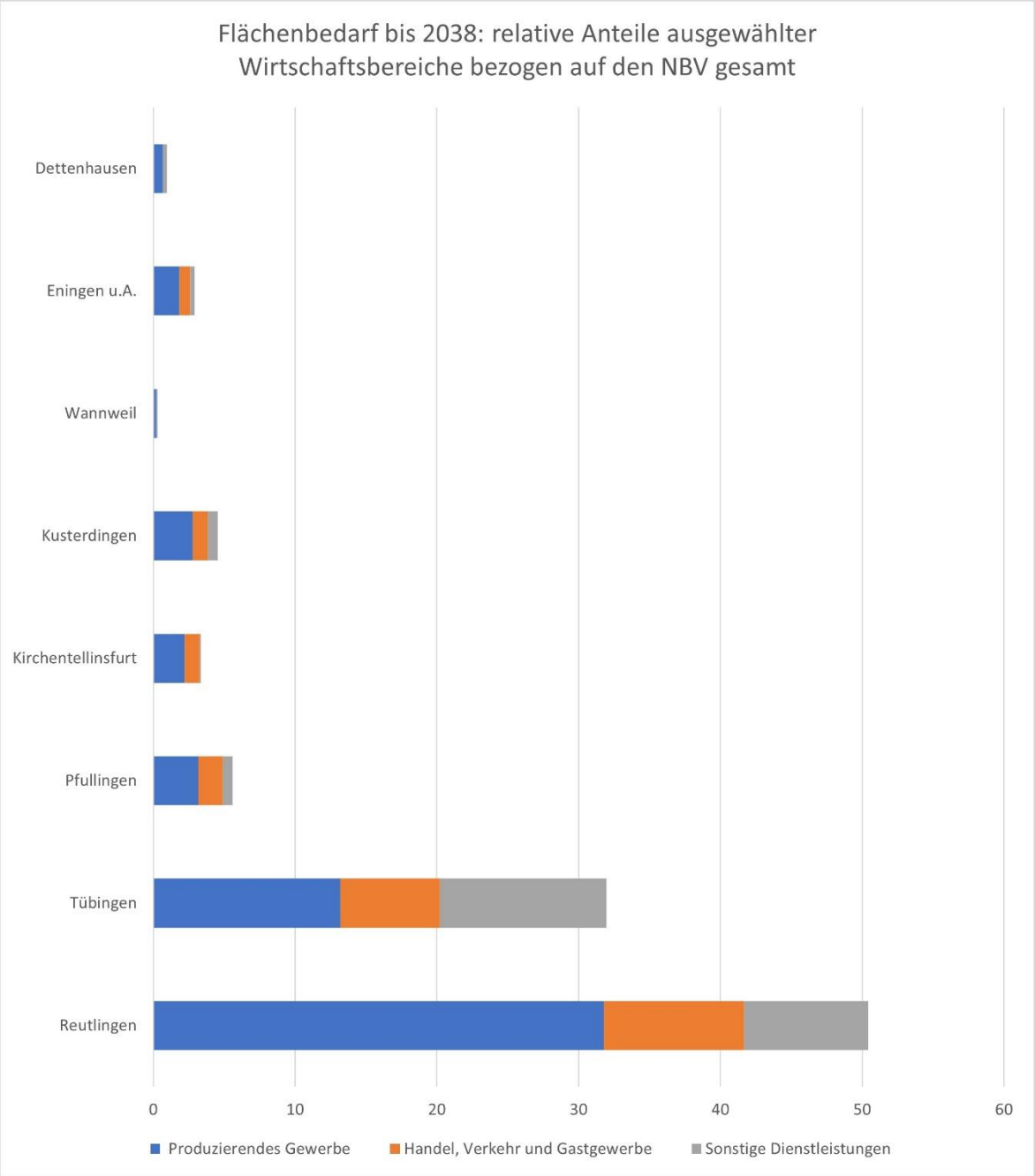
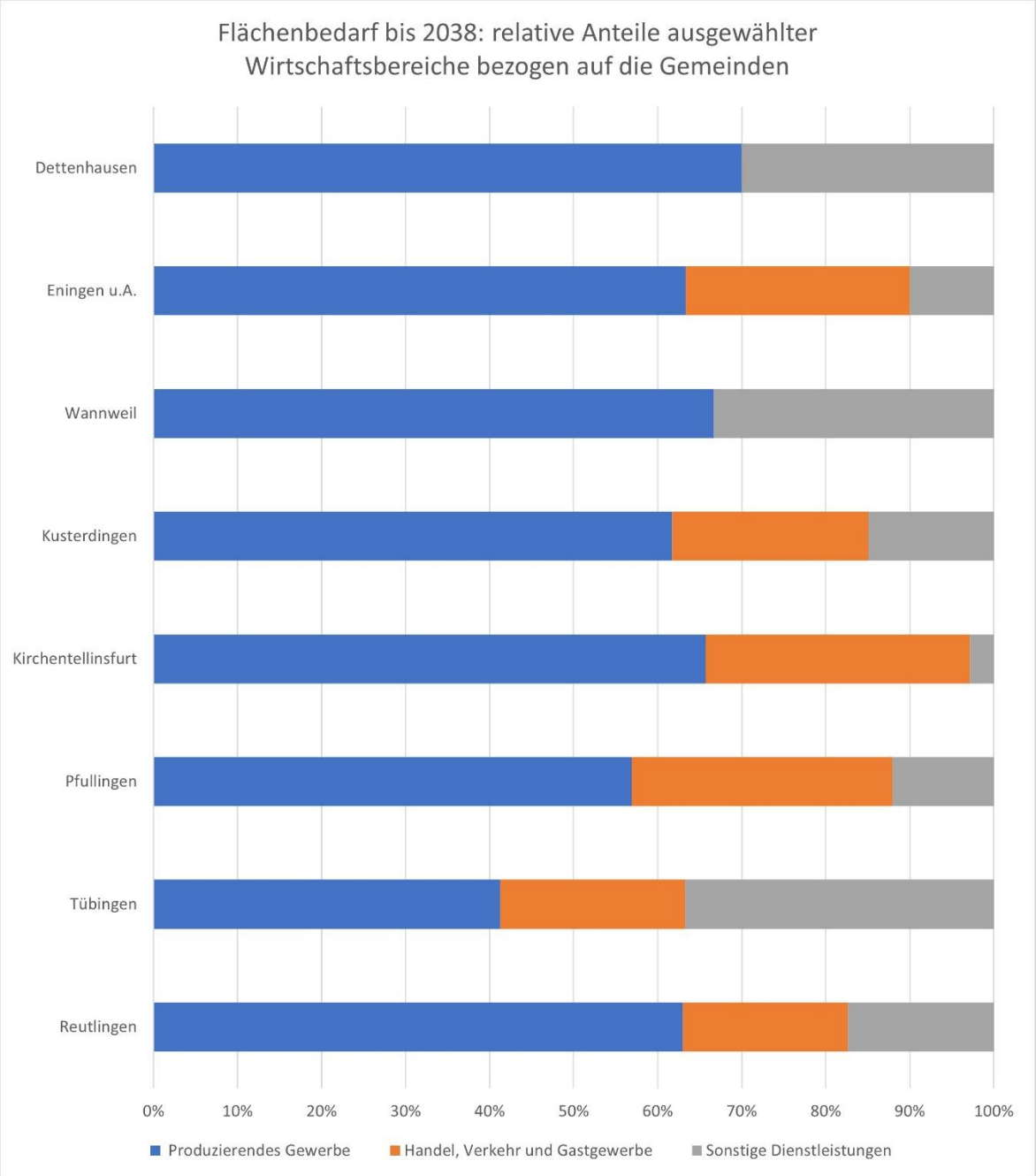


Abb. 12: Relative Verteilung der errechneten Flächenbedarfe nach der GIFPRO-Prognose im Vergleich der Gemeinden untereinander



2.4 Szenarien

Sowohl die Trendprognose als auch die Prognose nach dem GIFPRO-Modell stellen die durchschnittliche Entwicklung der Beschäftigtenzahlen dar. Die gemittelten Werte aus der amtlichen Statistik der letzten 20 Jahre werden bei der Trendprognose in die Zukunft fortgeschrieben. Neben weiteren Einflüssen spiegelt sich die kommunale Flächenpolitik der einzelnen Gemeinden aus dem zurückliegenden Betrachtungszeitraum wider. Entsprechend müssen Szenarien für ein offensiveres oder geringeres Arbeitsplatzwachstum in der

Zukunft dargestellt werden. Hierfür wird von einem als moderat anzunehmenden Arbeitsplatzwachstum auf der Grundlage des GIPPRO-Modells eine mögliche Abweichung von 20 % nach oben oder unten angenommen. Daraus ergeben sich die folgenden Szenarien:

- **Szenario 1: moderates (mittleres) Arbeitsplatzwachstum ➔ 155,85 ha**
  (entspricht der GIFPRO-Prognose)
- **Szenario 2: geringes Arbeitsplatzwachstum ➔ 124,70 ha**
- **Szenario 3: offensives (hohes) Arbeitsplatzwachstum ➔ 187,00 ha**

Je nach Szenario ergibt sich daraus eine unterschiedliche Anforderung in Bezug auf den zukünftigen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Diese Bedarfsberechnung wird im Folgenden dem Flächenangebot gegenübergestellt. Das Ergebnis stellt wiederum einen Rahmen für die daraus abzuleitenden kommunalpolitischen Ziele der gewerblichen Flächenentwicklung dar.

3 Flächenangebot

Die zukünftige Verfügbarkeit von Flächen für die Gewerbeflächenentwicklung wird auf der Grundlage der Siedlungsflächendatenbank des Regionalverbandes Neckar-Alb ermittelt. Über das gesamte Gebiet des NBV wird erhoben, wie viel Fläche unter welcher Voraussetzung für die zukünftige Gewerbeentwicklung zur Verfügung steht.

3.1 Raum+ Siedlungsflächendatenbank Regionalverband Neckar-Alb

Die Raum+ Siedlungsflächendatenbank wurde für den Regionalverband Neckar-Alb im Jahr 2018 erstellt. Hierfür wurden in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Gemeinden sämtliche Siedlungsflächenreserven und bestehende Baulücken erfasst. Die Datenbank beinhaltet potenzielle, zukünftige Siedlungsflächen unterschiedlicher Kategorien. In der im Folgenden dargestellten Merkmalliste sind die Flächen in unterschiedlichen Kriterien hinsichtlich Eignung und Verfügbarkeit der Flächen bewertet. Auf Grundlage dieser Daten kann gemeindeübergreifend für das Gesamtgebiet des NBV der Bestand zukünftiger Potenzialflächen für die Gewerbeentwicklung identifiziert werden.

Die Raum+ Siedlungsflächendatenbank steht allen Gemeinden innerhalb des Regionalverbandes Neckar-Alb für die Abfrage und Pflege des Datenbestandes über das Internet zur Verfügung. Für die Zuverlässigkeit des Datenbestandes und die darauf abgestimmten Auswertungen ist dabei die laufende Fortführung der Daten durch die jeweiligen Gemeinden von besonderer Bedeutung.

Stichtag des Nachführungsstandes für die Bearbeitung des ursprünglichen GEK war in Koordination und Abstimmung mit dem NBV und den beteiligten Gemeinden der 30. April 2019. Der Datenbestand wurde für die zu bewertenden Kategorien GE/GI (Gewerbe- und Industrieflächen) und MI (Mischflächen) zum 20. Dezember 2019 aktualisiert. Auf diesen Nachführungsstand war die Bearbeitung des Konzeptes zum GEK Stand Juni 2020 abgestimmt.

Damals waren im Rahmen der Erstellung des GEK für den Aufbau eines integrierten und einheitlichen Datenbestandes Korrekturen durch zusätzlich notwendige Nachbearbeitungen in der vorliegenden Raum+ Siedlungsflächendatenbank erforderlich:

- Diverse Korrekturen fehlerhafter Georeferenzierungen

- Einige bedeutende Potenzialflächen für die Gemeinden Reutlingen, Tübingen und Kusterdingen fehlten in der Raum+ Siedlungsflächendatenbank und mussten nachdigitalisiert und mit den fehlenden Merkmalen (Attributen) ergänzt werden.
- Nachtrag fehlender Merkmale (Attribute) für diverse Potenzialflächen

Im Ergebnis lag eine integrierte GIS-Datenbank für den Bereich des NBV zu potenziellen Siedlungsflächen vor. Die Datenbasis bestand aus insgesamt 2.291 Datensätzen, die die potenziellen Siedlungsflächen repräsentieren, jeweils mit 46 Merkmalen (Attributen).

Im Zusammenhang mit der Aktualisierung des GEK zum Entwurf des FNP ist auch der Datenbestand der Raum+ Siedlungsflächendatenbank aktualisiert worden. Der Regionalverband Neckar-Alb hat hierzu im September 2024 den aktualisierten Datenbestand für das Verbandsgebiet des NBV zur Verfügung gestellt. Dieser aktualisierte Datenbestand der Raum+ Siedlungsflächendatenbank datiert aus dem Jahr 2022, eine gemeindebezogene Aufbereitung und Anpassung einzelner Flächen hat in Abstimmung mit der NBV-Geschäftsstelle nicht stattgefunden. Die Raum+ Siedlungsflächendatenbank wird nachfolgend als Siedlungsflächendatenbank bezeichnet.

Abb. 13: Merkmalliste Raum+ Siedlungsflächendatenbank

1	Potenzialtyp	Innenentwicklungspotenzial (IE)	26	Erwünschte zukünftige	k. A.
		Baulücke (BL)		Nutzung	keine Nutzungsänderung
		Aussenreserve (AR)			GI
2	Lfd. Nr.				GE
3	Gemeinde				SO
4	Gemarkung				M
5	Verortung				W
6	Mittelpunkt				GBD
7	Lokale Bezeichnung der				Versorgung
8	Fläche [m2]				Verkehr
9	Parz. Nr(n).				Grün
10	Stand der Überbauung /	k. A.			soll aus FNP entfernt werden
		unbebaute Fläche	27	Zeithorizont Nutzungsänderung	k. A.
		nicht mehr genutzt			innerhalb von 5 Jahren
		zu gering genutzt			in 5 bis 15 Jahren
		nicht im Sinne des Planungsrechts genutzt			nach 15 Jahren
		mögliche Brache (in naher Zukunft)	28	Planungsstand	k. A.
11	Lage	innerhalb Siedlungskörper			nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen
		ausserhalb Siedlungskörper			Erkundung
12	Aktuelle Nutzung	Zwischennutzung			Konzeptphase
		Reservefläche			Schaffung Baurecht
13	Darstellung im FNP	GI			Erschliessung
		GE			Baubewilligungsverfahren
		SO	29	Nachfrage	k. A.
		M			vorhanden
		W			gering
		GBD			keine
		Versorgung	30	Belastung mit Abfällen	k. A.
		Verkehr			Altlastenfreiheit bestätigt
		Grün			Altlastenverdacht
14	Planung/Bestand im FNP	k. A.			Altlasten bestätigt
		Planung	31	Tragweite der Belastung mit Abfällen	neutral
		Bestand		mit Abfällen	erschwert Entwicklung
15	Baurecht	B-Plan			erschwert Entwicklung erheblich
		Innenbereich (§ 34)	32	Qualität der Infrastruktur	sehr fördernd
		Baulinienplan			fördernd
		Sonstiges			neutral
		kein Baurecht			problematisch
16	BPlan-Bezeichnung				sehr problematisch
17	Bemrkungen zum		33	Bemerkung zur Infrastruktur	
18	Eigentümertext		34	Mobilisierungshindernisse	Lärm
19	Eigentümertyp	k. A.			Topographie
		Kommune			Hochwasser
		Privatperson			Nutzungskonflikt
		öffentlich			Stromleitung
		Ehemals Öffentlich (z. B. Bahn)			Abstände
		Unternehmen			Störfälle
		private Bau- oder Immobiliengesellschaft			Schutzgebiete
		kommunale Bau- oder Immobiliengesellschaft			Bodenbeschaffenheit
		Kirche			Naturgefahren
20	Interesse des Eigentümers	k. A.			andere
		interessiert	35	Tragweite der	neutral
		neutral		Mobilisierungshindernisse	erschwert Entwicklung
		nicht interessiert			erschwert Entwicklung erheblich
		nicht entscheidungsfähig	36	Weitere Mobilisierungshindernisse	Lärm
21	Erschliessungsstand	k. A.			Topographie
		voll erschlossen			Hochwasser
		grob erschlossen			Nutzungskonflikt
		nicht erschlossen			Stromleitung
22	Tragweite der	neutral			Abstände
		erschwert Entwicklung			Störfälle
		erschwert Entwicklung erheblich			Schutzgebiete
23	Stand der Baureife	baureife Zone			Bodenbeschaffenheit
		nicht baureife Zone			Naturgefahren
24	Für Baureife noch	FNP-Änderung			andere
		B-Plan-Aufstellung	37	Tragweite der	neutral
		B-Plan-Änderung		Mobilisierungshindernisse	erschwert Entwicklung
		Innenbereichssatzung (§ 34)			erschwert Entwicklung erheblich
		Bodenordnung	38	Gesamtbeurteilung	k.A.
		Entwidmung			Selbstläufer
		Erschließung			unterstützende Aktivitäten erforderlich
25	Tragweite der Baureife	neutral			Problemfall
		erschwert Entwicklung	39	Verfügbarkeit	ab sofort
		erschwert Entwicklung erheblich			innerhalb von 2Jahren
					2 bis 5 Jahren
					5 bis 10 Jahren
					nach 10 Jahren
					ungewiss
			40	Bemerkungen	

3.2 Flächenangebot gemäß Siedlungsflächendatenbank

Die in der Siedlungsflächendatenbank enthaltenen Potenzialflächen weisen für das Gebiet des NBV insgesamt 639 Flächen mit der Charakterisierung GI, GE oder M in einer Gesamtgröße von 275 ha auf (vgl. Anhang 2.1). Die Summe aller Flächen, die in der Gewerbeflächendatenbank für die zukünftige gewerbliche Nutzung (GI und GE) gekennzeichnet sind, beträgt 170 ha. Rein rechnerisch ist somit ist der Bedarf an zukünftigen Gewerbeflächen in der Summe gedeckt. Voraussetzung für die zukünftige Verfügbarkeit ist allerdings, dass alle diese Flächen tatsächlich zukünftig als Gewerbeflächen entwickelt werden und deren Baureife hergestellt wird. Dies ist von verschiedenen Faktoren abhängig.

Alle in der Siedlungsflächendatenbank enthaltenen Flächen lassen sich anhand der erfassten Merkmale hinsichtlich ihrer Eignung und Umsetzbarkeit als zukünftige Gewerbefläche beurteilen. Hierfür werden die in Abbildung 13 dargestellten Merkmale nach ihrer Bedeutung gewichtet. Auf der Grundlage dieser Gewichtung können die Flächen in eine Reihenfolge ihrer Eignung gebracht werden.

Die folgende Tabelle 5 zeigt die beispielhafte Gewichtung der Merkmale inklusive einer kurzen Begründung für die jeweils vorgenommene Gewichtung. Das Ergebnis ist im Anhang 2.2 in einem Plan als Übersicht dargestellt.

Die vorgenommene Gewichtung ist als beispielhaft zu verstehen und entspricht den gutachterlichen Annahmen hinsichtlich einer plausiblen Bewertung der erfassten Merkmale. Eine davon abweichende Gewichtung ist grundsätzlich möglich und kann zu veränderten Ergebnissen führen. Insofern ist festzuhalten, dass in Abhängigkeit der vorgenommenen Gewichtung die Realisierungswahrscheinlichkeit der gewerblichen Nutzung flächenbezogen variiert werden kann.

Tab. 5: Beispielhafte Gewichtung der Merkmale der GE/GI/M-Flächen

Merkmal	**Gewichtung**		**Begründung der**
	Merkmal	**Ausprägung**	**Gewichtung**
Fläche (m²)	**1**		
über 100.000		1	je größer und zusammenhängender, umso bedeutender
20.000-100.000		2	
2.000-20.000		3	
bis 2.000		4	
Lage im Siedlungskörper	**2**		
innerhalb Siedlungskörper		1	Vorrang Innenentwicklung
außerhalb Siedlungskörper		3	
Aktuelle Nutzung	**2**		
unbebaute Fläche		1	bereits genutzt?
Reservefläche		1	
Zwischennutzung		3	
Planung/ Bestand	**2**		
Bestand		1	bereits in Planung?
k. A.		2	
Planung		3	

Merkmal	Gewichtung		Begründung der Gewichtung
	Merkmal	Ausprägung	
Baurecht	**1**		
B-Plan		1	bereits Baurecht vorhanden?
Innenbereich (§ 34)		1	
Sonstiges		2	
kein Baurecht		3	
Eigentümer	**2**		
k. A.		2	Grundstück in öffentlicher Hand sind leichter zu entwickeln
kommunale Bau- oder Immobiliengesellschaft		2	
Kommune		1	
Kommune, Privatperson		2	
Kommune, Unternehmen		2	
Privatperson		3	
Unternehmen		3	
private Bau- oder Immobiliengesellschaft		3	
Kirche		3	
öffentlich		1	
Kommune, Privatperson, öffentlich		2	
Privatperson, öffentlich		2	
Interesse	**2**		
interessiert		1	Interesse für gewerbliche Bebauung vorhanden?
k.A.		2	
neutral		2	
nicht entscheidungsfähig		3	
nicht interessiert		3	
Erschließung	**2**		
voll erschlossen		1	Erheblichkeit der Erschließungswiderstände
grob erschlossen		2	
nicht erschlossen		3	
k. A.		2	
Tragweite Erschließung	**2**		
neutral		2	
erschwert Entwicklung		3	
erschwert Entwicklung erheblich		4	
Stand der Baureife	**1**		
baureife Zone		1	bereits baureif?
nicht baureife Zone		3	
Tragweite des Standes der Baureife	**2**		
neutral		2	Erheblichkeit der Widerstände gegen die Herstellung der Baureife
erschwert Entwicklung		3	
erschwert Entwicklung erheblich		4	

Merkmal	Gewichtung		Begründung der Gewichtung
	Merkmal	Ausprägung	
Vorgesehene Nutzung	**2**		
GE		1	Gewerbeflächen sind für Gewerbe intensiver als Mischflächen nutzbar
M		2	
Zeithorizont	**1**		
innerhalb von 5 Jahren		1	je früher nutzbar umso besser
in 5 bis 15 Jahren		2	
k. A.		3	
Planungsstand	**2**		
Baubewilligungsverfahren		1	je weiter fortgeschritten umso besser
Schaffung Baurecht		1	
Erkundung		2	
k. A.		2	
Konzeptphase		2	
Erschließung		2	
nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen		3	
Nachfrage	**2**		
vorhanden		1	Förderung der Entwicklung durch Nachfrage
gering		2	
k. A.		2	
keine		3	
Belastung	**2**		
Altlastenfreiheit bestätigt		1	Altlasten erschweren die Entwicklung
Altlastenverdacht		2	
k. A.		2	
Altlasten bestätigt		3	
Tragweite der Belastung	**2**		
neutral		2	
erschwert Entwicklung		3	
Qualität der Erschließung	**2**		
sehr fördernd		1	je besser die vorhandene Erschließung umso besser das Entwicklungspotenzial
fördernd		1	
neutral		2	
Entfernung Autobahn (km)	**2**		
< 15		1	je besser die Erreichbarkeit umso besser das Entwicklungspotenzial
15 - 20		2	
> 20		3	
Entfernung Bundesstrasse (km)	**2**		
< 0,5		1	je besser die Erreichbarkeit umso besser das Entwicklungspotenzial
0,5 - 3,0		2	
> 3,0		3	

Merkmal	Gewichtung		Begründung der Gewichtung
	Merkmal	Ausprägung	
Mobilisierungshindernisse	**2**		
Abstände		3	alle Mobilisierungshindernisse sind gleich bewertet, jedoch die Tragweite unterschiedlich gewichtet, da Bedeutung als Hinderungsgrund
andere		3	
Hochwasser		3	
Lärm		3	
Nutzungskonflikt		3	
Schutzgebiete		3	
Stromleitung		3	
Topographie		3	
Luft/Klima		3	
Nutzungskonflikt		3	
Schutzgebiete		3	
Topographie		3	
andere		3	
Tragweite der Mobilisierungshindernisse	**1**		
neutral		2	
erschwert Entwicklung		3	
erschwert Entwicklung erheblich		4	
Gesamtbeurteilung	**1**		
Selbstläufer		1	Gesamtbeurteilung des Entwicklungspotenzials
k.A.		2	
unterstützende Aktivitäten erforderlich		3	
Problemfall		3	
Verfügbarkeit	**1**		
ab sofort		1	je früher verfügbar umso besser die Planungssicherheit
innerhalb von 2 Jahren		1	
2 bis 5 Jahren		1	
5 bis 10 Jahren		2	
nach 10 Jahren		2	
ungewiss		3	

Aus der Darstellung der potenziellen Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Eignung (Gewichtung) ist erkennbar, dass die zukünftig für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen zum aktuellen Stand zu einem großen Teil noch in unterschiedlichem Maße Entwicklungsaufwand erfordern.

Die sich daraus ergebenden Rangzahlen der Potenzialflächen nach Eignung sind im Anhang 2.2 dargestellt. Die Rangzahlen wurden dabei in 6 nach der Anzahl gleich große Gruppen unterteilt und diese nach der Eignung „sehr gut – gut – mittel – mäßig – schlecht – sehr schlecht geordnet.

4 Gegenüberstellung Flächenbedarf und Flächenangebot

Aus der Analyse der Siedlungsflächendatenbank sind folgende Fragestellungen zu beantworten und einander gegenüberzustellen:

- Decken die zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Potenzialflächen den voraussichtlichen Bedarf, wenn nein, wieviel Flächen werden zusätzlich benötigt?

  ➔ Auswahlkriterium „vorgesehene gewerbliche Nutzung“

- Wie viele Flächen welcher vorgesehenen Nutzung sind für eine zukünftige GE-Nutzung nach heutigem Stand am besten geeignet?

  ➔ Auswahlkriterium „Eignung“

Die Bedarfe an zukünftigen Gewerbeflächen ergeben sich aus den Prognosen und deren Szenarien.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeentwicklungsflächen umfassen in Summe 145,95 ha. Dem stehen die ermittelten Bedarfe von 124,7 ha bei geringem Arbeitsplatzwachstum, 155,9 ha bei mittlerem und 187,0 ha bei starken Arbeitsplatzwachstum gegenüber. Zusammenfassend lässt sich deshalb feststellen, dass damit **NBV-übergreifend der Bedarf an Gewerbeentwicklungsflächen nur bei der Annahme eines geringen Arbeitsplatzwachstums gedeckt** ist.

5 Gemeindespezifische Gewerbeflächenentwicklungen

Die folgende Tabelle stellt die je Szenario prognostizierten Flächenbedarfe für die Gemeinden des NBV dar und vergleicht die entsprechend dem Entwurf des FNP vorliegenden gewerblichen Entwicklungsflächen (gemeindespezifisch verfügbare, gewerbliche Potenzialflächen) je Szenario mit diesem Flächenbedarf.

Tab. 6: Gemeindespezifische Gewerbeflächenentwicklung

Flächenbedarf je Entwicklungs-szenario	Wachstum	gesamt (gerundet) [ha]	Reutlingen	Tübingen	Pfullingen	Kirchentellinsfurt	Kusterdingen	Wannweil	Eningen u. A.	Dettenhausen
Flächenbedarf [ha] je Entwicklung Beschäftigte nach GIFPRO	gering	124,7	62,9	39,8	7,0	4,2	5,7	0,4	3,6	1,2
	mittel	155,9	78,6	49,8	8,7	5,3	7,1	0,5	4,5	1,5
	hoch	187,0	94,3	59,8	10,4	6,4	8,5	0,6	5,4	1,8
Flächen-verfügbarkeit [ha] gemäß Entwurf Neufassung FNP	**Fläche, geplant [ha]**		**48,0**	**49,8**	**9,6**	**5,0**	**4,5**	**10,0**	**11,0**	**8,1**
	Geplante Gewerbeentwicklungsflächen		Ost I, Lachenäcker, Lange Morgen, Bol, Steineberg-straße, Mahdach, Riedwiesen, Erweiterung Bierwiesen	Strütle/Weiher, Rebstöckle, Beim Enzbach, Rittweg-West, Rittweg-Nord, Rittweg-Süd, Industriestraße, Breitle, Beim Bahnhof, Weingartenweg, Neckarweg, Neckarweg (Bahnanlage) Schelmen, Vor dem Kreuzberg	Unter den Wegen II	GE 1	GE Braike, GE Löhlen Südost, Ge Brühl	Kieser, Mark West	Steinröhren, Kugeläcker	Kuchenäcker
	Geplante gemischte Bauflächen (Anrechnung Gewerbe zu 50%)		Luckenäcker, Dietweg, Hartwiesen	Strütle/Weiher, Entringer Straße, Saiben, Über der Steinlach, Hechinger Straße, Marienburger Straße/Eisen-hutstraße Omnibus, Schnaith, Lustnauer Mühle, Milchwerk, Schwärzlocher Täle, Beim Kupferhammer, Schleifmühlweg/ Westbahnhof		MI 1, MI 2	Schillerstraße/ Lachenweg, Heerstraße/ Talweg, Wiesenweg	Jahnstraße, Südlicher Griess		An der Tübinger Straße, Neuer Sauwasen
Differenz ggü. "gering"			-14,9	9,9	2,6	0,8	-1,2	9,6	7,4	6,9
Differenz ggü. "mittel"			-30,6	0,0	0,9	-0,3	-2,6	9,5	6,5	6,6
Differenz ggü. "hoch"			-46,3	-10,0	-0,8	-1,4	-4,0	9,4	5,6	6,3

Reutlingen weist mit 14,9 bis 46,3 ha ein erhebliches Defizit an Entwicklungsflächen hinsichtlich des Bedarfs in allen Szenarien aus, Tübingen im Wesentlichen ein Defizit von 10 ha für das Szenario einer hohen Bedarfsentwicklung.

Für Pfullingen steht ein Überangebot an zukünftigen Gewerbeflächen von 2,6 ha im Szenario „gering“ einem Unterangebot von 0,8 ha im Szenario „hoch“ gegenüber. Ein ähnliches Bild ergibt sich für Kirchentellinsfurt.

Grundsätzliche Defizite ergeben sich für Kusterdingen mit 1,2 ha für ein geringes Wachstum bis 4,0 ha für ein hohes Wachstum. Für die Gemeinden Wannweil, Eningen u. A. und Dettenhausen ergibt sich eine durchgehend positive Prognose.

6 Fazit

Als Ergänzung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen wurde ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt. Das Konzept stellt auf der Grundlage einer einheitlichen Methodik für den NBV gesamt sowie für alle Gemeinden im Einzelnen einen Überblick über die zu erwartende gewerbliche Entwicklung dar und ist somit eine Grundlage für die Entwicklungspolitik.

Entsprechend § 4 Abs. 1 Nachbarschaftsverbandgesetz hat das Gewerbeflächenentwicklungskonzept die geordnete gewerbliche Entwicklung des Nachbarschaftsbereichs und damit den Ausgleich der Interessen seiner Mitglieder zum Ziel.

Auf Grundlage der Raum+ Siedlungsflächendatenbank des Regionalverbandes Neckar-Alb und des Entwicklungsflächenkonzeptes Gewerbe zum Entwurf des FNP sowie der Prognose des zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen nach dem GIFPRO-Modell wurde für das Gebiet des NBV Reutlingen-Tübingen der Bedarf und die Verfügbarkeit potenzieller Gewerbeflächen gegenübergestellt.

Es wurden in Abhängigkeit von der zukünftig angestrebten Gewerbeflächenpolitik verschiedene Szenarien angenommen. Für diese Szenarien wurde jeweils der voraussichtliche Bedarf der Verfügbarkeit an Flächen gegenübergestellt.

Als Ergebnis kann je angenommenen Szenario folgender Gesamtgewerbeflächenbedarf für die kommenden 15 Jahre angenommen werden:

- Geringes Arbeitsplatzwachstum: ca. 125 ha
- Moderates Arbeitsplatzwachstum entsprechend der Fortschreibung der bisherigen Entwicklung: ca. 156 ha
- Offensives Arbeitsplatzwachstum: ca. 187 ha

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei geringem Wachstum in der Summe über das Gesamtgebiet des NBV ausreichend potenzielle Gewerbeflächen vorhanden sind.

Es ist allerdings auch festzustellen, dass der prognostizierte Bedarf in den Gemeinden unterschiedlich gut gedeckt ist.

Weiterhin sind die Potenzialflächen für die Entwicklung zu Gewerbeflächen unterschiedlich gut geeignet. Dies bedeutet, dass teilweise noch erhebliche Maßnahmen notwendig sind, um die planerisch-rechtliche Sicherung von Flächen sicherzustellen.

Die Flächenentwicklung wird außer durch nicht beinflussbare Faktoren und die Nachfrage insbesondere durch die politische Zielsetzung und entsprechende Maßnahmen bestimmt. Die Bereitstellung gewerblicher Flächen stellt eine indirekte Steuerungsmaßnahme der lokalen und regionalen Arbeitsplatzentwicklung dar.

Die Siedlungsflächendatenbank stellt mit der Bewertung ihrer enthaltenen Kriterien durch Merkmalsgewichtung und Flächenauswahl ein Instrument für die Flächenpolitik dar. Eine Flächenauswahl kann dabei nach Quantität, Qualität und Priorität erfolgen.

Die Qualität der Siedlungsflächendatenbank hängt von der Pflege der darin enthaltenen Daten ab. Um die Siedlungsflächendatenbank als Instrument für die Flächenauswahl und

-priorisierung zu sichern, ist die ständige Nachführung durch die beteiligten Gemeinden erforderlich.

Für die zukünftige quantitative und qualitative Flächenauswahl ist der laufende Strukturwandel in Bezug auf die unterschiedlichen Wirtschaftsbereiche zu berücksichtigen. Der Strukturwandel bildet sich in der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in den verschiedenen Gemeinden ab, wie es in der Darstellung der relativen Anteile der einzelnen Wirtschaftsbereiche deutlich sichtbar ist. Der Entwicklungstrend und die Gewichtung der Wirtschaftsbereiche ist im NBV von Gemeinde zu Gemeinde deutlich unterschiedlich.

Ablesbar ist aus der Untersuchung, dass möglichen Defiziten in einzelnen Kommunen mit einer gemeindegebietsunabhängigen, ganzheitlichen Betrachtung des NBV-Gebietes begegnet werden kann. Wenn kommunale Flächenbedarfe nicht gedeckt werden können, dann sollten zum einen interkommunale Lösungen und zum anderen die gezielte Innenentwicklung vorhandener Brachflächen fokussiert werden. Die ganzheitliche Koordination der für das Gewerbe zu schaffenden Flächen ermöglicht neben einer nachhaltigen und raumschonenden Gesamtentwicklung die Sicherstellung des erforderlichen Flächenbedarfs.

Weiterhin ist die Intensität des anzustrebenden Wachstums abzuwägen. Die zukünftigen quantitativen und qualitativen Anforderungen des Gewerbes führen zu Änderungen beim Flächenbedarf unterschiedlicher Art. Hinzu kommt der Wandel bei den sich verändernden Voraussetzungen aus den sozialen und ökologischen Aspekten der Nachhaltigkeit.

7 Zusammenfassung

Anhand zweier unterschiedlicher Prognosemethoden wurde der Bedarf an zukünftigen Gewerbeflächen im Bereich des NBV Reutlingen-Tübingen und seiner Gemeinden festgestellt. Dem gegenüber wurde der Bestand potenzieller Gewerbeflächen aus der im Rahmen dieses Konzeptes ergänzten Siedlungsflächendatenbank für das Gebiet des NBV ermittelt.

Für die Darstellung der Eignung der Potenzialflächen wurden die Kriterien der Siedlungsflächendatenbank beispielhaft gewichtet und daraus ein Übersichtsplan der nach Eignung dargestellten Potenzialflächen erzeugt. Das Bewertungssystem steht langfristig für andere Gewichtungsmodelle zur Verfügung.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass zukünftig bezogen auf das Gesamtgebiet des NBV Reutlingen-Tübingen nur bei einer zurückhaltenden Entwicklung ausreichend gewerbliche Potenzialflächen vorhanden sind, nicht jedoch in Reutlingen und Kusterdingen und im Fall des Szenarios einer hohen Entwicklung des Bedarfs in Tübingen, Pfullingen und Kirchentellinsfurt. In jedem Fall ist das vorhandene Potenzial vollständig auszunutzen.

8 Anhang

1. Analysen
   - Analyse Entwicklung Produzierendes Gewerbe
   - Analyse Entwicklung Handel, Verkehr und Gastgewerbe
   - Analyse Entwicklung Sonstige Dienstleistungen

2.1 Übersichtsplan zur Siedlungsflächendatenbank Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen

2.2 Übersichtsplan zur Siedlungsflächendatenbank mit nach Eignung gewichteten, potenziellen Gewerbeflächen

9 Quellenverzeichnis

Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien: Mitteilungsvorlage 15/052/01 zu TOP 4 ö GR - Gewerbeflächenentwicklungskonzept: Analyse und Handlungsempfehlungen - Präsentation Prof. Dr. Richard Reschl. Reutlingen. 28.04.2015.

Regionalverband Neckar-Alb: Raum+ Siedlungsflächendatenbank, Stand 30.04.2019. Mössingen. 2019.

Regierungspräsidium Tübingen Referat 21: Stellungnahme zur frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen. Tübingen. 10. August 2017.

Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe - Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1986.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Statistiken der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2004 bis 2023, https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Beschaeftigte/03025015.tab? R=GS415080. Stuttgart. 2024.

10 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 25. Oktober 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand