

ERLÄUTERUNG GEWERBEFLÄCHENBEDARFSBERECHNUNG NACH GIFPRO FÜR DIE GEMEINDEN KRESSBRONN A.B. LANGENARGEN SOWIE ERISKIRCH

Die Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) stellt eine höchst richterlich anerkannte Berechnungsmethode zur Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen dar. In ihr wird der künftige gewerbliche Flächenbedarf einer Kommune anhand des Bedarfsanlasses (Verlagerung oder Ausweitung des Standorts innerhalb der Gemeinde, Neuansiedlung aus einer anderen Gemeinde oder Neugründung eines Unternehmens) berechnet. Der Flächenbedarf von Gewerbebetrieben in integrierten Lagen (Wohn- und Mischgebiete), die aus städtebaulicher Sicht besser in Gewerbegebiete verlagert werden sollten, können zum Flächenbedarf hinzugerechnet werden. Über empirisch ermittelte Flächenkennziffern je Beschäftigten kann der zukünftige Gewerbeflächenbedarf abgeschätzt werden. Diese Flächenkennziffern können je nach Region bzw. Kommune leicht differenzieren, bleiben jedoch in ihrer Größenordnung ähnlich.

Die ursprüngliche GIFPRO-Berechnung für die Gemeinden Kressbronn a.B., Langenargen und Eriskirch ergab einen Flächenbedarf von 31,88 Hektar vom Ausgangsjahr 2021 bis zum Zieljahr 2035. Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch – Kressbronn a.B. – Langenargen plant im Rahmen der 1. Änderung seines Flächennutzungsplans im Bereich „Kapellenesch-Haslach“ auf Kressbronner Gemarkung die Neuausweisung einer **16,93 Hektar** großen gewerblichen Baufläche sowie einer Arrondierungsfläche („Kanalstraße“) in Langenargen mit 0,41 Hektar.

Das Regierungspräsidium Tübingen als zuständige Genehmigungsbehörde sowie der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben weisen darauf hin, dass alle drei Gemeinden sowohl im aktuell gültigen Regionalplan von 1996 als auch im Regionalplanentwurf von 2021 als „Gemeinden mit Eigenentwicklung“ deklariert sind und daher gemäß PS 2.4.3. Z(3) in ihrer gewachsenen Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln sind. „Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den **inneren Bedarf.**“

Im Rahmen der ursprünglichen GIFPRO-Berechnung mit einem Ergebnis von 31,88 Hektar wurden sowohl die **endogenen Gewerbeflächenbedarfe** durch Standortverlagerung und Standorterweiterung, Neugründungen sowie Betrieben in integrierten Lagen als auch die **exogenen Bedarfe** durch Betriebsneuansiedlungen berücksichtigt. Die Flächen bzw. Grundstücke der Betriebe in integrierten Lagen sind aktuell durch in Hinblick auf die umliegenden Wohnnutzungen störende gewerbliche Nutzungen belegt und sollen in allen drei Gemeinden mittel- bis langfristig in Bezug in verträglichere Nutzungen umgewandelt werden.

Mit Verweis auf den aktuellen und voraussichtlich auch zukünftigen regionalplanerischen Status von Kressbronn a.B., Langenargen und Eriskirch als Eigenentwicklergemeinden wird in einer angepassten GIFPRO-Berechnung für alle drei Gemeinden von einer Anrechnung der exogenen Bedarfe durch Betriebsneuansiedlungen abgesehen. Der neu errechnete Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 beläuft sich dadurch auf **19,49 Hektar**. Der neu errechnete Gewerbeflächenbedarf liegt somit leicht über der geplanten Neuausweisung von Gewerbeflächen im Bereich „Kapellenesch-Haslach“ im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass seit dem Jahr 2016 in allen drei Gemeinden keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen bzw. aufgesiedelt wurden. Von der Anrechnung eines konkreten Nachholbedarfes für die vergangenen Jahre wird im Zuge der GIFPRO-Berechnung allerdings abgesehen.

Dem errechneten Flächenbedarf wird das aktuell noch vorhandene Flächenpotential in allen drei Gemeinden gegenübergestellt. Die Bestandserhebung des Büros Reschl Stadtentwicklung im September 2022 ergab hierbei ein **Gesamtpotential** von **3,83 Hektar**. Hierbei wurden sowohl die noch nicht entwickelten gewerblichen Bauflächen aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan als auch die bestehenden Innenentwicklungspotentiale, bestehend aus Baulücken, Erweiterungsflächen sowie untergenutzte gewerbliche Flächen, erhoben und anteilig angerechnet. **Die aktuell vorhandenen Flächenpotentiale in allen drei Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands**

reichen auf Grundlage der Potentialerhebung nicht aus, um die Flächenbedarfe bis zum Jahr 2035 zu decken. Da sich darüber hinaus ein Großteil der erhobenen Potentialflächen im Innenbereich und in nicht in Besitz der jeweiligen Gemeinde befinden, ist es nicht realistisch, dass bis zum Jahr 2035 alle Potentialflächen auch tatsächlich einer (höherwertigen) gewerblichen Nutzung zugeführt werden können.

Auf Grundlage der angeführten Sachverhalte sind die vorgesehene Ausweisung von knapp 17 Hektar an neuen Gewerbeflächen im Bereich „Kapellenesch-Haslach“ in Hinblick auf eine bedarfsorientierte Gewerbeentwicklung nicht nur als sinnvoll anzusehen, sondern aus Sicht der Gemeinden Kressbronn a.B., Langenargen und Eriskirch vielmehr zwingend notwendig, um die innerörtlichen Bedarfe bis zum Jahr 2035 annähernd zu decken (Bedarfsdeckung = 89 Prozent inkl. Arrondierungsfläche „Kanalstraße“ in Langenargen). Die angepasste GIFPRO-Berechnung mit einem errechneten Flächenbedarf von 19,49 Hektar bestätigt dies.

Stuttgart, den 26. Oktober 2022



Adrian Schwake



Philipp König

Anlage: Erläuterungspräsentation „Gewerbeflächenbedarfsberechnung und Plausibilitätsprüfung Gewerbe vom 26. Oktober 2022“