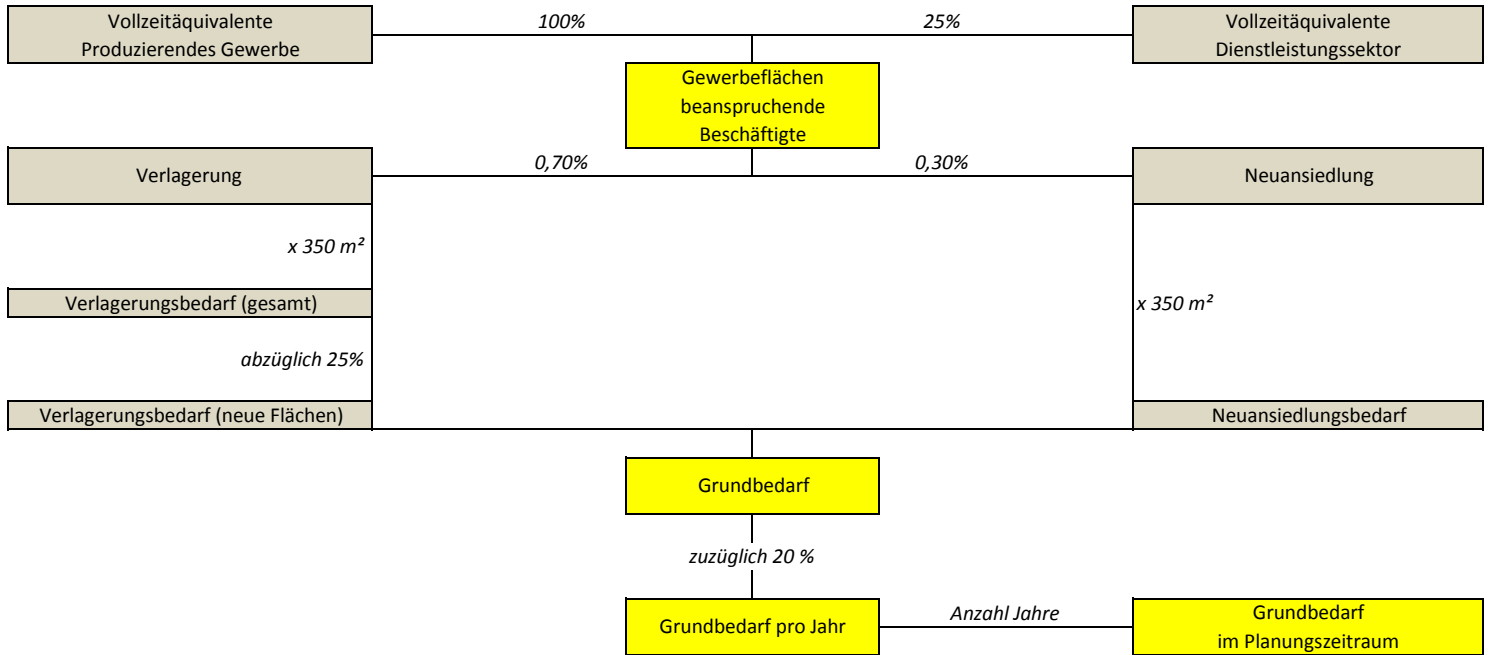


**Exemplarische Ermittlung des Bedarfes an Gewerbe- und Industrieflächen in Remscheid  
mittels einer Kurzfassung der Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) - Stand 14.09.2016**

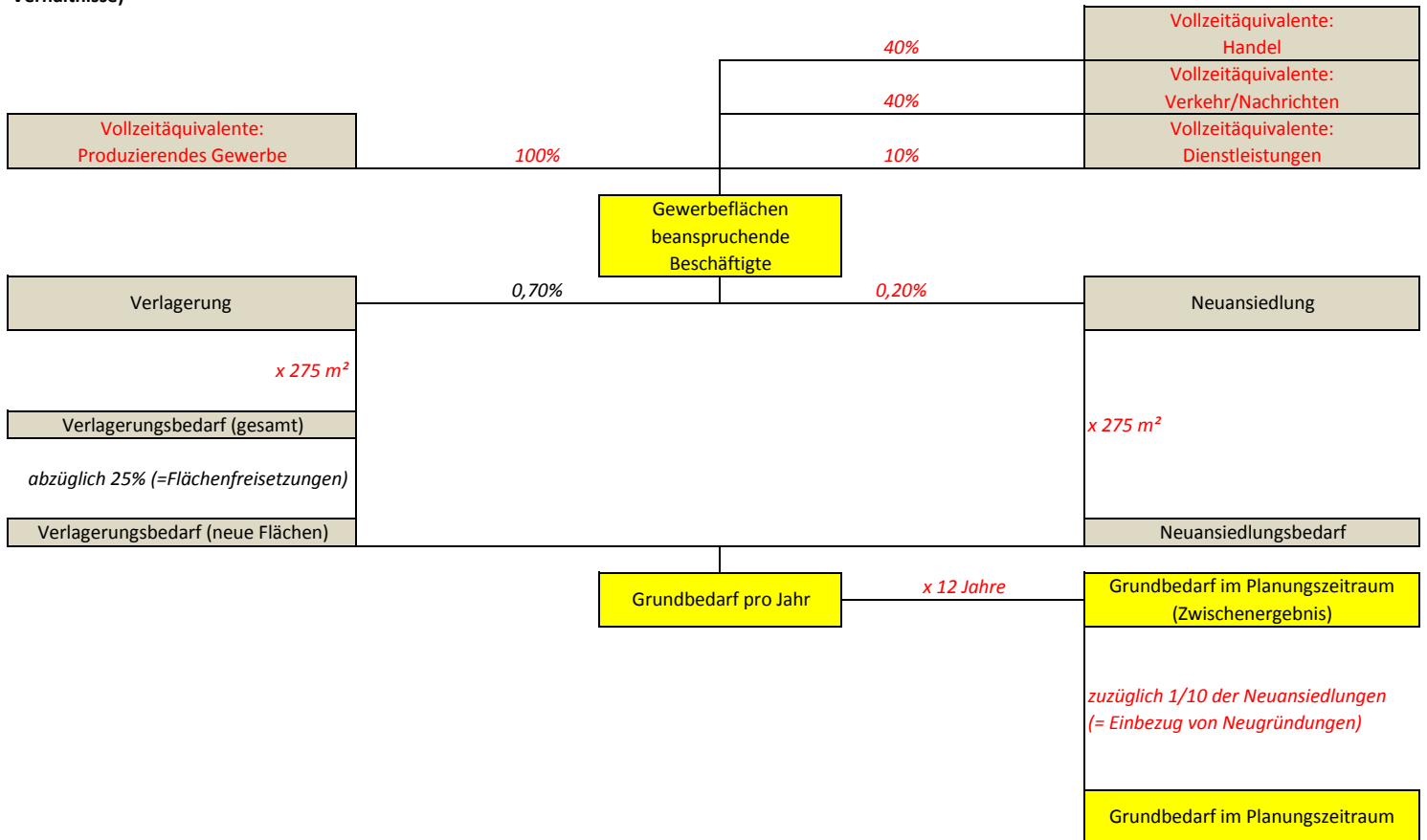
**Kurzfassung GIFPRO**  
("Taschenrechnermodell" )

(vormalige GIFPRO-Ermittlungen der Landesplanung in NRW nach Valleé/Witte/Brandt/Bischof 2012)



**Kurzfassung GIFPRO**  
(angepasst an Remscheider  
Verhältnisse)

(Ausgangsmodell: ehemals Landesplanung NRW nach Valleé/Witte/Brandt/Bischof 2012, ergänzend Parameter gemäß Bonny/Planquadrat Dortmund bzw. ILS-Modell, sowie RP Arnsberg je ausschnittsweise modifiziert)



Die ehemals von der Landesplanung NRW verwendete **Aufgliederung der Vollzeitäquivalente (Multiplikatoren)** in Produzierendes Gewerbe 100 % und Dienstleistungen 25 % können auf kommunaler Ebene gemäß dem Gutachten von Planquadrat Dortmund/Bonny, Der Gewerbeflächenbedarf in Remscheid, 2002 weiter ausdifferenziert werden. Unter Übernahme des dortigen Schemas auf S. 44 ergibt sich die entsprechende Aktualisierung, in welche Werte der kommunalen oder Landes-Statistik eingegeben werden können. Relevant ist je Branche die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Der **durchschnittliche Neuansiedlungsbedarf** wurde von Bonny 2002 für Remscheid auf 0,15% der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten beziffert. Sowohl theoretisch im Landesgutachten als auch im Übrigen planungspraktisch vom RP Arnsberg angewendet werden je 0,3% für Neuansiedlungen und 0,7% für Verlagerungsbedarf angenommen. Dies entspricht einer Anteilsquote von 30% für Neuansiedlungen innerhalb der sich nachfolgend methodologisch weiter ausdifferenzierenden Bedarfsermittlung. Rückgreifend auf die Flächeninanspruchnahmen gemäß Siedlungsmonitoring kann eine ähnliche Quote für Remscheid nicht dargestellt werden: insoweit die Betriebserweiterungen nicht betrachtet und stattdessen die Neuansiedlungen - ohne Handel - den Betriebsverlagerungen gegenübergestellt werden, erreichen Erstere einen Anteil von 21 % für den Zeitraum 1996-2015 und von 18 % für den Zeitraum 2004-2015. Planquadrat Dortmund/Dr. Bonny hatte 2002 den Faktor 0,15/100 als Neuansiedlungsquote verwendet. Vor dem Hintergrund der erfolgten Flächenverbrauchsmaßnahmen und der damit erfolgten nachträglichen methodologischen Anpassung innerhalb Remscheids (und des bergischen Städtedreiecks) ist eine Aufwertung der Quote erforderlich. 1:1 aus dem Flächenverbrauch abgeleitet liegt diese bei **0,2 %**. Obwohl diese Quote ggf. nur die untere Grenze möglicher Neuansiedlungen darstellt, da sie die tatsächlichen Inanspruchnahmen abbildet und damit ggf. nicht ausreichend die Engpässe im Remscheider Immobilienmarkt einbezieht, findet diese im Folgenden Verwendung. Dies ist neben der faktischen Anteilsabbildung letztlich auch der Tatsache geschuldet, dass Neuansiedlungen derzeit strukturellen Hemmnissen unterworfen sind. Als solche benennbar sind konzeptionell nicht erwünschte Logistiksiedlungen ohne Clusterbezug, sowie evtl. allgemeine Standorterörterungen. Der Gewerbesteuerhebesatz beträgt im Jahr 2015 wie in Wuppertal 490 %, in Solingen 475 %, in Hückeswagen 463 % und in Wermelskirchen 430 %.

Gemäß Bonny lag die durchschnittliche **Flächenkennziffer (FKZ)** 2002 mit einer großen Streuung "im Allgemeinen" bei 244 m<sup>2</sup>/Beschäftigten. Die Mobilitätsneigung von Unternehmen wurde zwischen 50 und 150 m<sup>2</sup>/Beschäftigten als signifikant hoch benannt. "Erst bei einer Flächenkennziffer größer als 200 m<sup>2</sup>/Beschäftigten fällt die Mobilitätsneigung ab. Ein Flächenbedarf von 200 bis 300 m<sup>2</sup>/Beschäftigten wäre hiernach eine angemessene Größenordnung für die Bemessung in der Gewerbe- und Stadtplanung." Für Remscheid hatte Bonny 2002 eine FKZ von 225 m<sup>2</sup>/Beschäftigten ermittelt. Aufgrund vorhandener Fortentwicklungen und der im Abschlussbericht "Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen" (Valleé/Witte/Brandt/Bischof 2012) verwendeten FKZ von 350 m<sup>2</sup>/Beschäftigten wird für Remscheid aktuell ein realistischer Wert von **275 m<sup>2</sup>/Beschäftigten** angenommen. Dies entspricht der Obergrenze der vom RP Arnsberg aktuell verwendeten Spanne nach ILS-GIFPRO (200 - 275 m<sup>2</sup> je nach Raumtyp). Remscheid zählt gemäß BBSR zum siedlungsstrukturellen Kreistyp I (kreisfreie Großstädte), welcher generell einer höheren Nutzungsdichte unterliegt. Insofern ist ein Verzicht auf den höheren generellen Wert von 350 m<sup>2</sup>/Beschäftigten - wie gemäß Landesgutachten ehemals von der Landesplanung NRW verwendet - gerechtfertigt. Andererseits ist ein niedrigerer Wert unwahrscheinlich, da die zahlreichen Branchenreaktivierungen es bei allem Bemühen vielfach mit sich bringen, dass nachfolgende Nutzungen weniger arbeitsplatzintensiv sind als vorher.

Als **Aufschlag auf den mittels FKZ ermittelten Grundbedarf** hat die Landesplanung NRW vormals 20% einbezogen. Dieser Wert kann auf kommunaler Ebene weiter spezifiziert werden: zum einen sind nicht abstrakte Regionalplandarstellungen, sondern umsetzbare Flächenentwicklungen Ziel der kommunalen Bedarfsermittlung. Ein Aufschlag ist daher nur noch begründet erforderlich, da von einer Umsetzung durch konkrete Flächendarstellungen ausgegangen wird - sofern diese im Stadtgebiet akquirierbar sind - und da ansonsten das kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept einen "Sicherheitsspielraum" evtl. optionaler Flächen auf kommunaler Ebene vorsieht, die jedoch nicht bedarfsermittlungsrelevant sind. Zum anderen enthält das Gutachten Planquadrat Dortmund/Bonny 2002 einen weiteren Parameter "Neugründungen", welcher im Sinne einer kohärenten Darstellung zusätzlich einbezogen werden sollte. Dieser Wert von 1/10 der Neuansiedlungen wird nach einer Durchrechnung auf den Planungszeitraum gesondert als Summand eingesetzt.

Der ermittelte Grundbedarf ist nun als **Grundbedarf pro Jahr** weiterzuentwickeln, d. h. es ist als Multiplikator die Anzahl der Jahre einzusetzen, welche den Planungshorizont des kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts abbildet. Diese beträgt **12**.

**Einzusetzende Variablen sind zum aktuellen Planungsstand (September 2016):**

Anzurechnende SVP gesamt: 43.170 (30.06.2015)

Vollzeitäquivalente Produzierendes Gewerbe: 19.304 (30.06.2015)

Vollzeitäquivalente Handel: 5.149 (30.06.2015)

Vollzeitäquivalente Verkehr/Nachrichten (als Verkehr und Lagerei sowie Information und Kommunikation): 1.294 (30.06.2015)

Vollzeitäquivalente Dienstleistungen (als sonstige SVP ohne Land- und Forstwirtschaft): 17.423 (30.06.2015)

(Quelle je kommunale Statistikstelle, März 2016)

Anzahl Jahre: 12

**Gewerbeflächenbedarf gemäß einer Durchrechnung des modifizierten GIFPRO-Modells mit den benannten Daten:  
ca. 58,1 ha (netto)**

Die GIFPRO-Gegenrechnung erfordert aufgrund der Grundannahme "Gewerbegrundstücke" eine weitere Extrapolation als Bruttoflächen, sodass sich mit einem angenommenen 30%igen Flächenaufschlag auf die errechneten Gewerbegrundstücke ein Gesamtbedarf von **ca. 75,5 ha (brutto)** ergibt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bereits planungsrechtlich verfügbare bebaubare bzw. nutzbare Flächen mit Reserveflächencharakter noch nicht subtrahiert sind. Diese umfassen derzeit brutto rd. 18,5 ha.

Sofern der Anteil der Flächenfreisetzung im "Remscheider GIFPRO-Taschenmodell" auf 50% erhöht wird, beläuft sich der resultierende Flächenbedarf auf nur noch **44,4 ha netto bzw. auf 57,8 ha brutto**. In Erwägung gezogen werden sollte, ob eine solche Bedarfsanpassung mittels einer intensivierten und de facto aktuell feststellbaren Flächen-Kreislaufwirtschaft für den Gewerbestandort Remscheid adäquat ist. Dies wäre dann voraussichtlich haushälterisch langfristig vorteilhafter und per se ökologisch nachhaltiger als neue Entwicklungen in weiteren bislang ungenutzten Flächen. Indem neue Gebiete z. B. nur nach dem vorherigen Abschluss von Optionsverträgen und gemäß Übernahme der Planungskosten entwickelt werden (=Erhöhung des Inanspruchnahmewiderstands für neue bislang freie Flächen), wäre dieser Belang eingebracht. Solche vertraglichen Bindungen wären zugleich als ein Beleg für den Flächenbedarf bzw. als vertiefter Bedarfsnachweis zu werten.

**Rechenschritte:**

	Vollzeit-Äquivalente:	Faktor:	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte:
SVP Produzierendes Gewerbe:	19304	100%	19304
SVP Handel:	5149	40%	2060
SVP Verkehr/Nachrichten:	1294	40%	518
SVP Dienstleistungen:	17423	10%	1742
Anzurechnende SVP gesamt:	43170	-	23624

	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte:	Quote:	Zwischen-ergebnis:	Fläche eines Beschäftigten in m <sup>2</sup>	Anpassung durch Freizeiehungen:	Ergebnis in m <sup>2</sup>
Verlagerungsbedarf:	23624	0,70%	165	275	0,75	34107
Neuansiedlungsbedarf:	23624	0,20%	47	275	1	12993

Resultierender Zwischenbedarf:	47100 m <sup>2</sup> jährlicher Grundbedarf
Zwischenbedarfshochrechnung:	565204 m <sup>2</sup> für 12 Jahre
Neugründungsanteil:	15592 m <sup>2</sup> Neugründungen in 12 Jahren
GIFPRO-Bedarf für 12 Jahre:	58,1 ha gesamt
Bruttoflächenbedarf für 12 Jahre:	75,5 ha gesamt (Erschließungsfaktor 30%)