

Projekt Nr. 729/07

Gewerbeflächenbedarfsprognose im Rahmen  
der Vorbereitenden Untersuchungen für die  
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme  
„Fernholte/Eckenbach“ in Attendorn

erstattet im Auftrag  
der Stadt Attendorn

vom  
Institut für Bodenmanagement  
- IBoMa-  
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Bearbeitet von Dr.-Ing. Egbert Dransfeld  
unter Mitarbeit von Dipl.-Ing. Daniel Lehmann

Dortmund, im Oktober 2008

**INHALTSVERZEICHNIS**

I	NACHWEIS EINES ERHÖHTEN BEDARFS AN FLÄCHEN FÜR ARBEITSSTÄTTEN....	4
1	Allgemeines .....	4
1.1	Gewerbeflächenbedarfsprognosen.....	5
1.2	Gewerbeflächenbedarfsprognose für Attendorn .....	7
II	ANALYSE DER ÖRTLICHEN SITUATION .....	9
1	Die Stadt Attendorn.....	9
2	Analyse der wirtschaftlichen Situation .....	10
3	Analyse der Gewerbeflächenentwicklung und des Gewerbeflächenbestandes .....	12
III	ANALYTISCHE PROGNOSE (GIFPRO).....	15
1	Gewerbeflächenbeanspruchende Personen .....	15
2	Ermittlung der Flächenkennziffer .....	16
3	Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten, Stilllegungsquoten.....	17
4	Kalkulation nach GIFPRO .....	19
IV	UNTERNEHMENSBEFRAGUNG.....	20
V	SONSTIGE INFORMATIONEN.....	24
1	Unternehmensanfragen .....	24
2	Bereits vorhandene Bedarfsprognosen .....	25
3	Flächenreserven.....	25
VI	ERGEBNIS.....	27

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Ablaufschema GIFPRO.....	8
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in Attendorn.....	9
Abbildung 3: Unternehmen in Attendorn .....	11
Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Attendorn.....	11
Abbildung 5: Entwicklung der gewerblich und industriell genutzten Gebäude- und Freiflächen .....	12
Abbildung 6: Übersicht über die Gewerbe- und Industriegebiete in Attendorn.....	12
Abbildung 7: Kalkulation nach GIFPRO .....	19
Abbildung 8: Rückläufe .....	21
Abbildung 9: Entwicklung der Beschäftigten in den befragten Unternehmen.....	21
Abbildung 10: Detaillierte Ergebnisse der Befragung .....	23

# I NACHWEIS EINES ERHÖHTEN BEDARFS AN FLÄCHEN FÜR ARBEITSSTÄTTEN

## 1 Allgemeines

Gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB muss das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordern. § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB nennt eine Reihe von Gründen, die im besonderen Maße das Allgemeinwohlerfordernis begründen. Hierzu gehört auch die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten.

Von einem erhöhten Bedarf i.S.d. Entwicklungsrechts kann dann gesprochen werden, wenn auch zukünftig die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigen wird.<sup>1</sup> Der Prognosezeitraum für die Feststellung eines erhöhten Bedarfs muss einen absehbaren Zeitraum umfassen.<sup>2</sup> Schmitz interpretiert die Rechtsprechung dahingehend, dass der erhöhte Bedarf auch mittelfristig nachgewiesen werden muss.<sup>3</sup>

Ausgehend von einem üblichen Zeithorizont für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen in Höhe von 15 Jahren als i.d.R. angesetzten maximalen Prognosezeitraum soll der hier abgefragte Zeithorizont niedriger angesetzt werden, um von vorneherein einen Sicherheitsabschlag zu berücksichtigen. In der vorliegenden Konstellation ist ein mittelfristiger Bedarf daher über einen Zeitraum von 12 Jahren abzufragen.

Ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten i.S.d. § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist dann gegeben, wenn die Nachfrage nach Flächen zur Errichtung von Arbeitsstätten das verfügbare Angebot aus strukturellen Gründen auf längerfristige Sicht deutlich übersteigt. Die Bedarfsfeststellung kann nur nach den für administrative Prognoseentscheidungen in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen gerichtlich überprüft werden.

BVerwG, Urteil vom 03.07.1998 – 4 CN 5.97 –

Bundesweite oder große Teile des Bundesgebietes betreffende Entwicklungen können für sich genommen einen erhöhten Bedarf für den maßgeblichen Bereich nicht begründen. Ein derartig erhöhter Bedarf muss sich nicht allein auf das Gebiet der einzelnen Gemeinde erstrecken. Er ist nicht deswegen zu verneinen, weil ein derartiger Bedarf auch in einer Nachbargemeinde besteht. Er wird auch nicht allein dadurch in Frage gestellt, dass der in der Region vorhandene Bedarf ebenso mit einer Maßnahme in einer anderen Gemeinde dieser Region befriedigt werden könnte.

<sup>1</sup> Hierzu und zum Folgenden: Bunzel, A., Lunebach, J.: Arbeitshilfe Städtebaurecht, Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen, Deutsches Institut für Urbanistik (difu) (Hrsg.), 1993, S. 22 ff.

<sup>2</sup> vgl. hierzu: Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, § 165 Rdnr. 60, Loseblattsammlung, Stand Februar 2008.

<sup>3</sup> Schmitz, Holger, Städtebauliches Entwicklungsrecht und militärische Konversionsgebiete, Carl Heymanns Verlag 2005, S. 66 ff.

BVerwG, Urteil vom 12.12.2002 – 4 CN 7.01 -

In einem Urteil des hessischen Verwaltungsgerichtshofes wurde eine Gewerbeflächenbedarfsprognose der betreffenden Gemeinde für beanstandungsfrei erachtet, die den örtlichen Bedarf (Verlagerungs- und Erweiterungsbedarf) an Hand der konkreten Nachfrage von Unternehmen ermittelt hat (konkreter örtlicher Bedarf im Gemeindegebiet).

Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 30.01.2001 – 4 N 374/99 –

Gemäß der Rechtsprechung kann ein erhöhter Bedarf sowohl regional begründet sein als auch kommunal. Hieraus lässt sich folgern, dass situationsabhängig auch die Gewerbeflächenbedarfsprognose regional oder kommunal ausgerichtet werden kann. Insbesondere bei den kommunalen Bedarfen lässt sich das Erfordernis eines erhöhten Bedarfes noch weiter differenzieren. Hier kann auch der Sonderfall eines spezifisch erhöhten Arbeitsstättenbedarfes auftreten, z.B.:

- nicht ausreichende Flächenpotenziale für produzierende Gewerbebetriebe in Kommunen mit hohem Umnutzungsdruck durch Dienstleistungsbetriebe,
- Flächen für Betriebe, die auf bestimmte Standortmerkmale angewiesen sind (z.B. ha-fennahes oder technologieorientiertes Gewerbe).

Diese beiden Besonderheiten sind in Attendorn jedoch nicht gegeben. Ob ein erhöhter Bedarf besteht, beurteilt sich daher (nur) nach den konkreten Verhältnissen in Attendorn.

### **1.1 Gewerbeflächenbedarfsprognosen**

Der Bedarfsnachweis erfolgt durch eine sogenannte Gewerbeflächenbedarfsprognose. Diese erfolgt entweder im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleichs oder (bei einer spezifischen Mangelsituation) durch detaillierte Einzeluntersuchungen.

Gewerbeflächenbedarfsprognosen haben den Zweck, einerseits Flächenengpässe, andererseits eine unnötig hohe Kapitalbindung und eine nicht erforderliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.<sup>4</sup>

In Nordrhein-Westfalen kommen hauptsächlich zwei Grundmodelle zur Gewerbeflächenbedarfsabschätzung zu Anwendung:<sup>5</sup>

- vergangenheits- / verbrauchsbasierte Modelle und
- anlassbezogene Modelle.

Die vergangenheits- und verbrauchsorientierten Modelle schreiben den in der Vergangenheit realisierten Bedarf für den Prognosezeitraum fort. Dieses Modell ist einfach zu nutzen, da die benötigten Daten in aller Regel bereits vorliegen. Aufgrund der einfachen Handhabung wird

---

<sup>4</sup> vgl. hierzu Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) (Hrsg.), Neue Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, Dortmund 2001.

<sup>5</sup> vgl. ebd.

dieses Modell bspw. von der Bezirksregierung Düsseldorf zur Prognose der regionalen Gewerbeflächenbedarfe genutzt. Der Vorteil des Modells liegt in seiner einfachen Handhabung. Als Nachteil ist die etwaige Berücksichtigung von Sonderentwicklungen in der Vergangenheit und deren Fortschreibung in der Prognoserechnung anzusehen.

Das üblicherweise in Nordrhein-Westfalen verwendete Gewerbe- und Industrieflächenprognose Modell (kurz: GIFPRO) zählt zu den anlassbezogenen Modellen. Hierbei wird der Flächenbedarf nach verschiedenen Bedarfsanlässen differenziert prognostiziert. Der Bedarf wird hierbei aus Kennziffern der Erwerbspersonenentwicklung und Betriebskenngrößen ermittelt. Dieses Modell hat sich in Nordrhein-Westfalen aufgrund der guten Prognoseergebnisse weitestgehend durchgesetzt.<sup>6</sup> Nachteile des GIFPRO-Modells sind Probleme der Datenbereitstellung. In der Vergangenheit war jedoch zu beobachten, dass auch mit den üblicherweise genutzten standardmäßig festgesetzten Determinanten gute Ergebnisse erzielt wurden.

Gleichwohl weist das Modell auch Unsicherheiten auf: einige der einzustellenden Parameter wie bspw. die Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten basieren auf statistisch ermittelten Durchschnittswerten. Diese Werte können in der Regel auch nicht für einzelne und hier insbesondere für kleinere Städte eruiert werden. Es besteht daher die Gefahr, dass die angesetzten Werte nicht die Situation in der zu untersuchenden Gemeinde widerspiegeln.

Um dies zu vermeiden, umfasst die umfassende GIFPRO Analyse auch eine demoskopische Bedarfsermittlung<sup>7</sup>. Diese soll die analytische (rechnerische) Prognose plausibilisieren oder eben Diskrepanzen zu dieser aufzeigen. Im Falle einer weitestgehenden Übereinstimmung der Ergebnisse, kann von einer gesicherten Prognose ausgegangen werden. Sind deutliche Diskrepanzen zu erkennen, sollten weitere Informationen mit hinzugezogen werden, die Aufschluss darüber geben, welcher Prognoseweg die voraussichtliche Entwicklung besser aufzeigt.

Darüber hinaus gibt es noch weitaus komplexere Berechnungsmodelle zum zukünftigen Gewerbeflächenbedarf, wie bspw. die in den Niederlanden zur Anwendung kommenden beschäftigtenbasierten Prognosemodelle. Diese konnten sich jedoch in Nordrhein-Westfalen bislang nicht durchsetzen: die deutlich höhere Komplexität geht nicht einher mit einer deutlich gesteigerten Genauigkeit. Auch weisen diese Modelle Probleme der Datenbereitstellung auf.

Eine weitere Möglichkeit der Flächenbedarfsquantifizierung besteht in den demoskopischen Ansätzen. Hierbei werden die potentiellen Bedarfsträger nach ihrem zukünftigen Flächenbedarf befragt. Die Ermittlung der Erweiterungs- bzw. Verlagerungsabsicht der Unternehmen kann auch in Ergänzung zu anderen Modellen – bspw. GIFPRO – erfolgen, um die Ergebnisse gegenseitig zu sichern.

---

<sup>6</sup> vgl. ebd.

<sup>7</sup> Unternehmensbefragung, vgl. hierzu auch Abbildung 1.

## 1.2 Gewerbeflächenbedarfsprognose für Attendorn

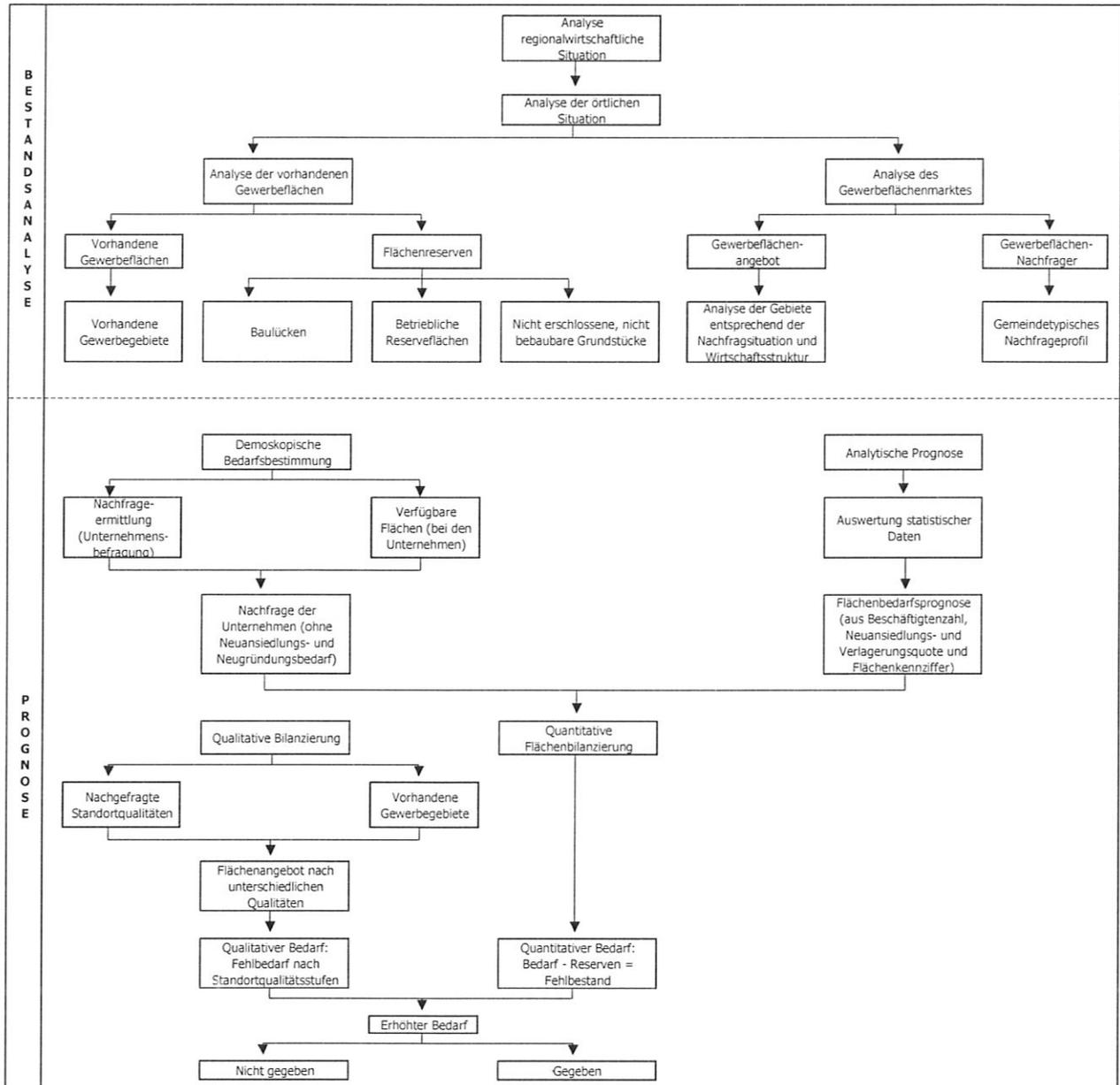
Der Flächenbedarf soll über ein ökonometrisch-analytisches Modell – hier GIFPRO - geschätzt werden. Dieses Modell hat sich in der Anwendung in NRW bewährt und bietet somit die Ausgangsbasis für die Prognose der zukünftigen Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe.

Um etwaige Unsicherheiten der Prognoserechnung zu minimieren, sollen die Ergebnisse über demoskopische Ansätze, einer vergangenheits- und verbrauchsbezogenen Fortschreibung sowie sonstige vorliegende Informationen gesichert werden.

Als Arbeitsschritte sind somit durchzuführen:

- Bestandserhebung und Reserveflächenerfassung,
- Prognoserechnung,
- „Fortschreibung“ der bestehenden Unternehmensbefragung,
- ggf. eigenständige Unternehmensbefragung,
- Fortschreibung des in der Vergangenheit in Anspruch genommenen Flächenkontingents und
- Abgleich mit dem Eingang von Unternehmensanfragen bzgl. neuer Gewerbeflächen.

Abbildung 1: Ablaufschema GIFPRO



Quelle: eigene Darstellung

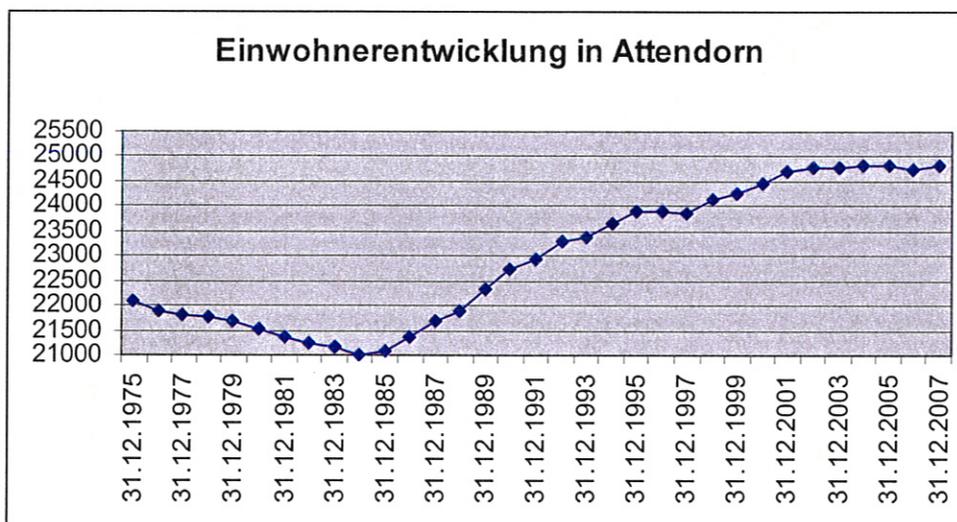
## II ANALYSE DER ÖRTLICHEN SITUATION

### 1 Die Stadt Attendorn

Mit 24.812 Einwohnern zum 31.12.2007<sup>8</sup> ist die Mittelstadt Attendorn nach Olpe und Lenne-stadt die drittgrößte Stadt im Kreis Olpe. Die 1969 im Zuge der kommunalen Neugliederung gebildete Großgemeinde Attendorn umfasst 59 Ortschaften und Wohnplätze. Über die Hälfte der Einwohner wohnt im Zentralort Attendorn.

Innerhalb der letzten 10 Jahre konnte Attendorn entgegen dem bundesdeutschen Trend Einwohnerzuwächse verzeichnen.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in Attendorn



Quelle: eigene Darstellung nach Daten des LDS NRW

Attendorn verfügt über keinen eigenen Autobahnanschluss. Die nächstgelegene Autobahn ist die A 45, die westlich des Stadtgebiets liegt. Die Anschlussstelle Olpe liegt ca. 14 Kilometer entfernt und ist über die L 512 gut zu erreichen. Die Anschlussstelle Meinerzhagen ist über die L 539 zu erreichen und liegt ca. 20 Kilometer entfernt.

<sup>8</sup> vgl. hierzu [www.landesdatenbank.nrw.de](http://www.landesdatenbank.nrw.de), zugegriffen am. 04.02.2009.

## 2 Analyse der wirtschaftlichen Situation

Trotz der mäßigen überörtlichen Verkehrsanbindung ist die wirtschaftliche Bedeutung Attendorns im Kreis Olpe groß.<sup>9</sup> Seit Mitte des 19. Jahrhunderts nimmt das produzierende Gewerbe und hier insbesondere die metallverarbeitende Industrie eine herausgehobene Stellung ein. Momentan wird die Attendorner Industrie insbesondere von produzierenden Betrieben geprägt.

Zum 30.06.2007 waren in Attendorn 11.788 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet. Hiervon waren 7.742 Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig. Somit stellte Attendorn im Jahr 2007 rd. 30 % aller Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe im Kreis Olpe und ist somit die industriestärkste Stadt im Kreis.

Auch der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Einwohnerzahl ist in Attendorn sehr hoch: rd. 46 % der Attendorner Einwohner sind sozialversicherungspflichtig beschäftigt. In den anderen Gemeinden im Kreis Olpe – mit Ausnahme der Stadt Olpe – beträgt dieses Verhältnis zwischen 25 und 30 %, in Olpe selbst rd. 40 %.

Die außerordentliche Bedeutung des produzierenden Gewerbes wird bei Betrachtung der Wirtschaftsstruktur innerhalb Attendorns noch deutlicher. Nach Daten des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein Westfalen (LDS NRW) waren im Jahr 2006 68,1 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe im Kreis Olpe beträgt dahingegen 57,2 % und in NRW sogar nur 32,5 %.

---

<sup>9</sup> vgl. hierzu auch Krajewski, Dr. Christian; Jäckel, Timo: Entwicklungen und aktuelle Strukturen der Attendorner Wirtschaft – ein Kurzportait, 2007.

Abbildung 3: Unternehmen in Attendorn

Stand	31.12.1997	31.12.2002	31.09.2003	02.06.2005	15.12.2006
Handelsrechtlich eingetragene Unternehmen	379	446	434	467	468
Kleingewerbetreibende	628	668	677	749	796

Quelle: Industrie- und Handelskammer Siegen

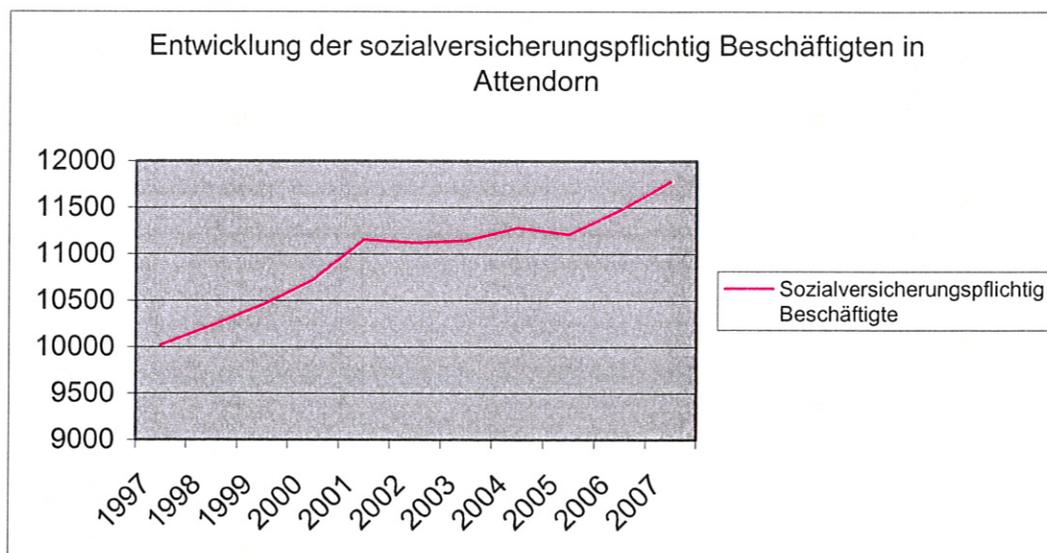
Stand	31.12.1996	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2004	31.12.2005
Handwerksähnliche Betriebe	17	17	20	24	23	24	23
Handwerksbetriebe	201	208	198	194	193	200	205
aufgeteilt in:							
Bau/Ausbau	57	60	55	53	53	61	58
Metallbereich	70	72	68	67	68	68	73
Holzbereich (Tischler)	20	19	21	21	20	19	19
Bekleidung/Textilbereich	13	13	13	13	13	11	11
Nahrungsmittel (Bäcker)	19	19	17	16	15	14	15
Körperreinigung (u. a. Friseur)	20	23	21	21	21	25	27
Glas/Papier	2	2	3	3	3	2	2

Quelle: Handwerkskammer Arnsberg

Quelle: [www.attendorn.de](http://www.attendorn.de), zugegriffen am 27.05.2008

Attendorn konnte seine herausragende Stellung im Kreis Olpe über Jahre hinweg festigen. Analog zu der Bevölkerungsentwicklung entwickelte sich auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten:

Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Attendorn



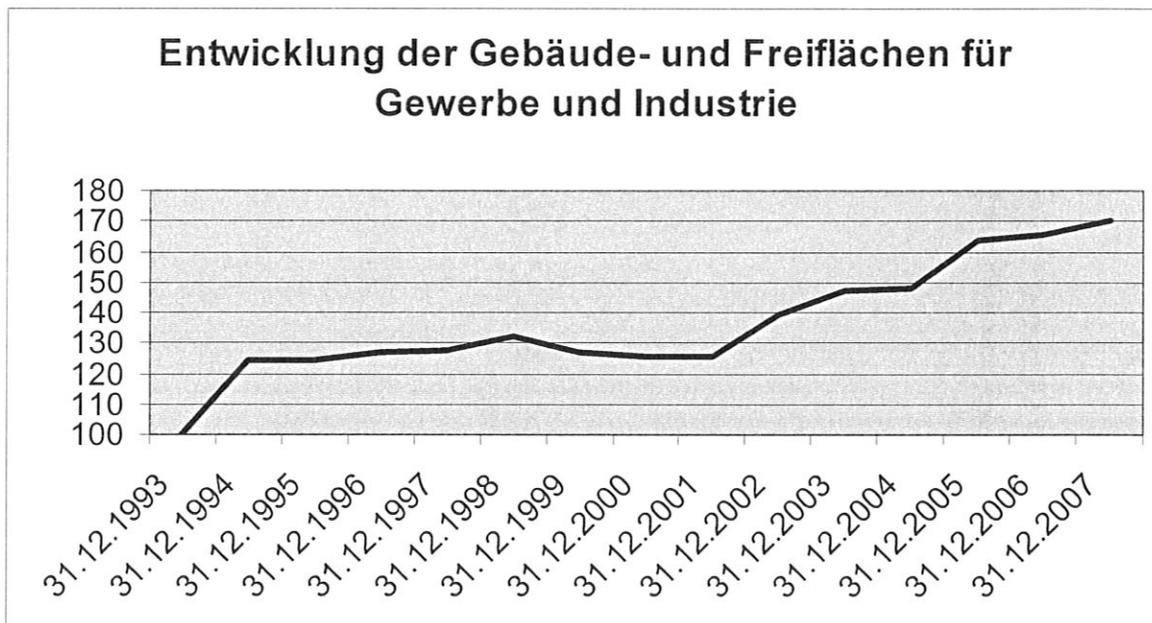
Quelle: eigene Darstellung nach Daten des LDS NRW

Aufgrund der herausragenden Bedeutung des flächenintensiven produzierenden Sektors in Attendorn und auch im Vergleich mit dem gesamten Kreis Olpe muss davon ausgegangen werden, dass sich der zukünftige Bedarf überwiegend aus der örtlichen Situation ergibt. Ein zusätzlicher Bedarf aus der Region heraus, der auf dem Stadtgebiet Attendorn zu befriedigen wäre, kann bei der Bedarfsbestimmung vernachlässigt werden, zumal dieser i.d.R. auch kaum kalkulierbar ist.

### 3 Analyse der Gewerbeflächenentwicklung und des Gewerbeflächenbestandes

Die Stadt Attendorn hat in den letzten Jahren sukzessive neue Gewerbebauflächen ausgewiesen. Seit 1993 hat sich die für gewerbliche und industrielle Zwecke in Anspruch genommene Fläche um rd. 70 % erhöht.

Abbildung 5: Entwicklung der gewerblich und industriell genutzten Gebäude- und Freiflächen<sup>10</sup>



Quelle: eigene Darstellung nach Daten des LDS NRW

Abbildung 6: Übersicht über die Gewerbe- und Industriegebiete in Attendorn<sup>11</sup>

<sup>10</sup> über Indexverlauf. Gebäude- und Freifläche zum 31.12.1993 = 100.

<b>Nettobauland in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Rechtskraft seit</b>	<b>qm (netto)</b>
3	Schilde I	16.01.1976	72.150,00
59	Schilde III	10.10.2003	212.000,00
	(inkl. Fläche ehem. Ind. Ennest)		
18	Industriegebiet Ennest	25.11.1981	464.095,00
51	Askay	05.12.1997	291.300,00
26	Mecklinghausen	14.02.1987	31.999,00
51	Biggen-Brückenweg	25.12.1999	50.515,00
7a	In der Stesse	09.09.1981	249.190,00
54f	Am Zollstock	23.06.2006	8.210,00
			<b>1.379.459,00</b>
<b>Nettobauland mit Baurecht über andere Rechtsvorschriften</b>			
<b>lfd. Nr.</b>	<b>Lage/Firmengelände</b>		<b>qm (netto)</b>
1	Milstenau (Brokamp)		19.850,00
2	Biggen (Aquatherm)		74.540,00
3	südl. L539 (Opel Schmelter)		14.310,00
4	Am Wassertor (Lewa)		24.790,00
5	südl. Bigge (Gedia/Tankstelle)		31.300,00
6	östl. Kölner Straße (Muhr&Söhne)		21.700,00
7	Parallel der Südumgehung (Hoeschhallen etc.)		51.200,00
8	nördl. L 539 (Stanzwerk Mubea)		11.720,00
9	südl. L539 (Schlachtwiese)		28.090,00
10	südl. Kölner Straße (Mubea)		45.010,00
11	nördl. Gut Ewig		25.340,00
12	Papiermühle		10.957,00
13	Merklinghausen (Kröger)		7.763,00
14	Kraghammer (Muhr&Söhne)		41.980,00
15	südl. L539/Kraghammer		39.520,00
16	Röllecken (Möbel König)		14.710,00
17	Innenstadt ( Viega)		22.400,00
18	Teilfläche Mühlenschlader Straße zukünftiger Bestandteil Bplan Nr. 18)		51.200,00
19	Keseberg		7.149,00
20	Borghausen		16.368,00
			<b>559.897,00</b>
<b>Gesamt:</b>			<b>1.939.356,00</b>

Quelle: eigene Darstellung nach Informationen der Stadt Attendorn

Seit 1997 wurden in Attendorn vier Gewerbe- und Industriegebiete entwickelt. Im einzelnen handelt es sich hierbei um das Industriegebiet „Askay“ (Rechtskraft B-Plan 1997), das Gewerbegebiet „Biggen-Brüggenweg“ (1999), das Gewerbegebiet „Auf dem Schilde III“ (beinhaltet auch Teilflächen des Industriegebietes Ennest, Rechtskraft B-Plan 2003) sowie das

<sup>11</sup> Bei den ermittelten Flächengrößen handelt es sich um (rechtskräftige) Flächennutzungsplandarstellungen excl. der Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen (= Nettobauland).

Gewerbegebiet „Am Zollstock“. Hierbei wurden die folgenden Flächen (Nettobauland) vermarktet und gewerblich/ industriell genutzt:

Industriegebiet „Askay“: 29,1 ha

Gewerbegebiet „Biggen-Brüggeweg“: 5,0 ha

Gewerbegebiet „Auf dem Schilde III“: 2,5 ha

Gewerbegebiet „Am Zollstock“: 0,8 ha

Die gesamte in Anspruch genommene Industrie- und Gewerbefläche beträgt für diese vier Gebiete dementsprechend 37,5 ha. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass lediglich ein einziges Grundstück im Industriegebiet Askay im Jahre 1997 vermarktet wurde, da dieses aufgrund einer bereits bestehenden Erschließungsstraße zu diesem Zeitpunkt baureif war. Tatsächlich begann die Vermarktung der anderen Bauflächen im Industriegebiet „Askay“ erst im Jahre 1999.<sup>12</sup> Die letzten verfügbaren Flächen in den vier genannten Gewerbe- und Industriegebieten wurden im Jahre 2007 vermarktet.

Dementsprechend bereinigt wurden innerhalb eines Zeitraumes von 9 Jahren rd. 33,6 ha neue Gewerbe- und Industrieflächen in Anspruch genommen. Dies entspricht einer jährlichen Zuwachsrate von rd. 3,73 ha Gewerbe- und Industriefläche (Nettobauland).

Während seit August 2007 keine neuerschlossenen Gewerbeflächen mehr zur Verfügung standen, wurde die letzte größere Industriefläche bereits im Januar 2006 veräußert, so dass grad im Bereich der größeren industriell nutzbaren Bauplätze seit fast drei Jahren keine Flächen mehr disponierbar sind.<sup>13</sup> Jedoch lagen und liegen immer wieder neue Anfragen über Neuansiedlungen im gewerblichen Bereich vor, die nicht befriedigt werden können.<sup>14</sup>

Schreibt man die durchschnittlich in der Vergangenheit in Anspruch genommenen 3,73 ha Nettobauland auf einen Planungshorizont von 12 Jahren fort, würde der zukünftige Bedarf bei rd. 45 ha in 12 Jahren liegen.

---

<sup>12</sup> vgl. hierzu auch: Institut für Bodenmanagement, Gutachten zur Ermittlung der Neuordnungswerte gem. § 169 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 169 Abs. 5 BauGB für den geplanten städtebaulichen Entwicklungsbereich „Industriegebiet Fernholte/Eckenbach“ in Attendorn vom Juni 2008.

<sup>13</sup> vgl. hierzu auch Kap. V. 3.

<sup>14</sup> vgl. hierzu auch Kap. V. 1.

## III ANALYTISCHE PROGNOSE (GIFPRO)

### 1 Gewerbeflächenbeanspruchende Personen

Die Flächenkennziffer gibt an, wie groß der Flächenbedarf je Beschäftigten ist. Sie stellt damit die zentrale Größe in der analytischen Prognose dar. Zur Bestimmung der Flächenkennziffer ist zunächst die Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten festzustellen. Die Ausgangsgröße stellen die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten dar, die für alle Gewerbeflächen nachfragenden Wirtschaftsabteilungen erhoben werden müssen.

Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (ILS) hat pro Wirtschaftsabteilung prozentuale Kennwerte festgelegt, da die einzelnen Branchen in unterschiedlicher Intensität Flächen nachfragen. Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe sind zu 100 %, sonstige Branchen wie Handel sowie Verkehr und Nachrichtenübermittlung zu 40 % für die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs anzurechnen.

Zum Stichtag 30.06.2007 betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Attendorn 11.788.<sup>15</sup> Weiterhin waren zu diesem Stichtag 633 Arbeitslose in Attendorn gemeldet. Die Arbeitslosenquote zum Stichtag 30.06.2007 betrug rd. 4,2 %.<sup>16</sup> Von den 11.788 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beanspruchen derzeit 9.293 Beschäftigte aus den o.g. Bereichen Gewerbeflächen und sind für die spätere Gewerbeflächenbedarfsrechnung von Bedeutung. Die restlichen Wirtschaftsabteilungen haben keine Auswirkungen für die gewerbeflächenbeanspruchende Bedarfsermittlung, da diese Nutzung in Mischgebieten, z.T. auch in Allgemeinen Wohngebieten angesiedelt werden können. Das Ergebnis der untenstehenden Tabelle zeigt die Zusammensetzung der gewerbeflächenbeanspruchenden Personen einschl. der entsprechenden Arbeitslosen zum Stichtag 30.06.2007. Zur vollständigen Ermittlung des Flächenbedarfs nach dem GIFPRO-ILS-Modell kommen noch 359 gewerbeflächenbeanspruchende Arbeitslose hinzu. Zur Berechnung dieses Anteils wurde die Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten mit der Arbeitslosenquote multipliziert.

Tabelle 1: *gewerbeflächeninanspruchnehmende Personen in Attendorn<sup>17</sup>*

Wirtschaftszweige	Anzahl der Beschäftigten	Quote	gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	gewerbeflächenbeanspruchende Arbeitslose	gewerbeflächenbeanspruchende Personen
Verarbeitendes Gewerbe	7742	100,00%	7742	325	8067
Baugewerbe	328	100,00%	328	14	342
Handel, Instandh.u. Rep. v. Kfz u. Gebrauchsgütern	890	40,00%	356	15	371
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	279	40,00%	112	5	116
Gesamt	9239		8538	359	8896

Quelle: eigene Darstellung nach Daten des LDS NRW, Datensätze vom 30.06.2007

<sup>15</sup> Quelle: Nach Auskunft von Herrn Zentarra, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, vom 29.09.2008.

<sup>16</sup> Quelle: LDS NRW, nach Daten der Bundesanstalt für Arbeit in Nürnberg, zugegriffen am 29.08.2008.

<sup>17</sup> Es wurde mit ungerundeten Werten gerechnet, jedoch eine Rundung auf „volle“ Personen vorgenommen, so dass hierdurch „scheinbare“ rechnerische Ungenauigkeiten entstehen können.

Insgesamt wird die Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Personen in Attendorn mit 8.896 ermittelt.

## 2 Ermittlung der Flächenkennziffer

Im nächsten Schritt wird die Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen ermittelt. Diese Größe stellt die Basis der folgenden prognostischen Rechenschritte dar, die sich auf die zusätzliche Fläche nachfragenden Betriebe und deren Flächenbedarfe bzw. Beschäftigtenzahlen bezieht.

Zu diesem Zweck werden die gewichteten Beschäftigtenzahlen mit einer Flächenkennziffer multipliziert.

Für die Ermittlung der Flächenkennziffer gibt es zwei Vorgehensweisen. Zum einen können die von Bonny und Bauer 1987 ermittelten Durchschnittswerte verwendet werden. Diese treffen laut Bonny in 70 % aller Fälle zu.<sup>18</sup> Sie beträgt in der standardisierten Version des GIFPRO-Modells:<sup>19</sup>

- 150 m<sup>2</sup> / Beschäftigte in Gemeinden, deren Branchenstruktur eine Nachfrage von Betrieben erwarten lässt, deren Flächenkennziffer relativ gering ist, bzw. in denen die Bodenpreise für Gewerbeflächen so hoch sind, dass die Betriebe sehr sparsam mit ihrem individuellen Flächenbedarf umgehen (vor allem in den wachstumsstarken Verdichtungsräumen),
- 225 m<sup>2</sup> / Beschäftigte in Regionen mit einer durchschnittlichen Branchenstruktur und durchschnittlichen Gewerbeflächenpreisen (z.B. Ruhrgebiet),
- 300 m<sup>2</sup> / Beschäftigte für Regionen mit einer Gewerbeflächennachfrage, die durch besonders flächenintensive Produktionen gekennzeichnet ist und mit sehr niedrigen Bodenpreisen (ländliche Gebiete).
- Die „ILS-Version“ arbeitet mit einem Wert von 225m<sup>2</sup> für alle Regionstypen.<sup>20</sup>

Auch wenn grundsätzlich die ILS Version des GIFPRO-Modells zur Anwendung kommt, bestünde auch nach der Grundversion des GIFPRO-Modells aufgrund des hohen Anteils des produzierenden Sektors in Attendorn sowie der eher ländlich geprägten Struktur in Verbindung mit eher niedrigen Bodenwerten die zwingende Notwendigkeit einer höheren Flächenkennziffer. In der Begründung zur Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde die Flächenkennziffer mit 260 m<sup>2</sup> (in der Trend-Variante) je Beschäftigten geschätzt. Hier wurde die

---

<sup>18</sup> vgl. hierzu Flächenkennziffer, Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffer in der Gewerbeplanung, aus Raumplanung 73, Dortmund 1996, S.95

<sup>19</sup> vgl. hierzu Bauer M., Bonny, H.-W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnungen nach GIFPRO-; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987

<sup>20</sup> Die ILS Version arbeitet im Gegensatz zum Grundmodell mit einer standardisierten Flächenkennziffer.

Flächenkennziffer nicht auf Grundlage der o.a. Pauschwerte ermittelt, sondern als Verhältnis der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten (wichtig: es handelt sich nicht um die gewerbeflächenbeanspruchenden Personen, da der Arbeitslosenanteil hier nicht eingerechnet werden darf) und der gewerblich genutzten Fläche. Dieses Vorgehen soll auch in der vorliegenden Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose eingeschlagen werden. Es ist bei Kenntnis der in Anspruch genommenen gewerblichen Flächen mithin die exaktere Methodik.

Vor dem Hintergrund der schwierigen Attendorner Topographie sind Aussagen über den voraussichtlichen Bruttobaulandbedarf kaum aussagekräftig. Je nach Lage schwanken die Flächenabzüge vom Bruttobauland zum Nettobauland erheblich.

Demnach ist es zweckmäßig die gewerbeflächenbeanspruchenden Personen nicht auf das Brutto- sondern auf das Nettobauland zu beziehen. In der Folge wäre auch die unsichere Schätzung von Zu- und Abschlägen aufgrund einer erhöhten Anzahl an Erschließungs- oder Ausgleichsflächen, nicht verwertbaren Hanglagen oder ähnlichem nicht mehr erforderlich. Der Bezug auf das Nettobauland macht die Prognose mithin genauer.

Derzeit weist Attendorn etwa 193,94 ha Netto-Gewerbefläche auf.<sup>21</sup> Hierin sind keine Reservflächen mehr enthalten. Bezogen auf die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten (30.06.2007: 8.538) entspricht dies einer durchschnittlichen Arbeitsplatzdichte von ca. 44 Arbeitsplätzen pro Hektar. Die Flächenkennziffer (FKZ) im gewerblichen Bereich liegt damit etwa in Attendorn rechnerisch bei rd. 227 qm (Nettobauland) pro Beschäftigten.

### **3 Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten, Stilllegungsquoten**

Bei der künftigen Flächennachfrage der Wirtschaft sind folgende Bedarfskomponenten zu unterscheiden:

- Flächeninanspruchnahme der Beschäftigten in neuangesiedelten Betrieben (interkommunale Mobilität),
- Flächeninanspruchnahme der Beschäftigten in verlagerten Betrieben (intrakommunale Mobilität) und Erweiterung bestehender Betriebe,
- Flächenfreisetzung von Beschäftigten in Betrieben, die durch Verlagerungen, Stilllegungen, Produktionseinschränkungen etc. Flächen aufgeben und zum Teil für eine gewerbliche Wiedernutzung zur Verfügung stellen.

Auf der Basis von Erhebungen, die sich auf amtliche Statistiken stützen, wurden für die Unternehmensneuansiedlung, -verlagerung und -freisetzung Quoten vom Institut für Landes- und Stadtentwicklung NRW (ILS) ermittelt. Durch die Multiplikation der Quoten mit der er-

---

<sup>21</sup> Auf Grundlage von vorgelegten Planunterlagen der Stadt Attendorn.

rechneten Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen ergibt sich der zusätzliche Bedarf an Gewerbeflächen.<sup>22</sup>

Auch nach Bauer und Bonny sind diese Quoten inhaltlich begründet, da kleinräumige kommunale Prognosen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind.<sup>23</sup>

Für die Neuansiedlungsquote liegt dieser Wert bei 15 Beschäftigten pro 10.000 gewerbeflächenbeanspruchende Personen. Die Quote für die Berechnung der Binnenwanderung ortsansässiger Unternehmen liegt bei 70 Beschäftigten pro 10.000 gewerbeflächenbeanspruchende Personen. Die Freisetzungsquote ergibt sich aus der Verlagerung, Stilllegung und Einschränkung von Produktionsstandorten. Sie wird wie die Verlagerungsquote mit 70 Beschäftigten pro 10.000 gewerbeflächenbeanspruchende Personen angegeben. Es ist jedoch zu beachten, dass solche Produktionsstätten wiedergenutzt werden können. Eine solche Reaktivierung aufgelassener Industriestandorte verläuft aber nur schleppend, da die Flächen meist keine optimalen Standortbedingungen aufweisen (zu den bremsenden Faktoren zählen Altlasten, überhöhte Grundstückspreise, schwer umnutzbare Baukörper usw.). Die Wiederverwertungsquote wird deshalb mit 25% angegeben. Die Freisetzungsquote wird entgegen der Neuansiedlungsquote und Verlagerungsquote nicht mit den Arbeitslosenzahlen multipliziert. Abschließend werden die aus Neuansiedlung und Verlagerung resultierenden Flächenbedarfe addiert. Abzüglich der wiederverwertbaren, freigesetzten Flächen im Bestand ergibt sich der jährlichen Bedarf an neuen Gewerbeflächen.

---

<sup>22</sup> vgl. Wuchansky, Bernd, Gewerbe- und Industrieflächen – methodische Bedarfsermittlung, ILS-Schriftenreihe Bd. 1044, 1985.

<sup>23</sup> vgl. hierzu Bauer M., Bonny, H.-W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsermittlung nach GIFPRO -; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987 S. 53:

## 4 Kalkulation nach GIFPRO

Abbildung 7: Kalkulation nach GIFPRO

<b>Personen in Neuansiedlungen je Jahr</b>		
0,0015 * 8.896	13,34	Personen
<b>Personen in Verlagerungen je Jahr</b>		
0,007 * 8.896	62,27	Personen
<b>gewerbeflächeninanspruchnende Peronen je Jahr</b>	75,62	Personen
<b>Flächenbedarf für Neuansiedlungen und Verlagerungen</b>		
227 m <sup>2</sup> je gewerbeflächeinanspruchende Person/Jahr	1,72	ha
<b>freigesetzte Beschäftigte je Jahr</b>		
0,007 * 8.538 gewerbeflächeinanspruchende Beschäftigte	59,77	Beschäftigte
<b>Wiederverwertbare Fläche (FKZ * Faktor 0,25)</b>		
56,75m <sup>2</sup> * 59,77	0,34	ha
<b>Nettobedarf neue Gewerbeflächen je Jahr</b>		
Flächenbedarf für Neuansiedlungen und Verlagerungen - wiederverwertbare Fläche	<b>1,38</b>	<b>ha</b>

Die Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) zeigt einen Bedarf von 1,38 ha neue Gewerbefläche (Nettobauland) je Jahr auf. Bezogen auf einen Planungshorizont von 12 Jahren ergäbe sich so ein weiterer Gewerbe- und Industrieflächenbedarf von rd. 16,5 ha Nettobauland. Nettobauland bedeutet, dass der prognostizierte Bedarf sich nur auf die veräußerbaren Grundstücke bezieht. Das heißt der prognostizierte Bedarf beinhaltet nicht öffentliche Straßen und Wege, öffentliche Grünflächen, ökologische Ausgleichsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen.

## IV UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde 2001/2002 eine Unternehmensbefragung durch das Ingenieurbüro VSU GmbH durchgeführt.<sup>24</sup>

Hierbei wurden hauptsächlich Unternehmen des produzierenden Gewerbes hinsichtlich der Entwicklungschancen und -absichten befragt. Es antworteten neun Unternehmen, bei denen zum Umfragezeitpunkt 3.444 Mitarbeiter arbeiteten und hiervon 3.324 im produzierenden Gewerbe (120 Mitarbeiter bei Banken).<sup>25</sup> Insbesondere in der Automobilzulieferindustrie wurde demnach weiterhin Wachstum erwartet. Die Unternehmen gaben für den Planungszeitraum (ausgehend vom Datum der Umfrage bis zum Jahr 2016) einen Gewerbeflächenbedarf von insgesamt 18,8 ha an, wobei für die nächsten 5 Jahre 3,3 ha benannt wurden. Rechnet man die Anzahl den angegebenen zukünftigen Flächenbedarf der Mitarbeiter (3.444) auf die Anzahl der (damals) gewerbeflächeninanspruchnehmenden Beschäftigten (8.359) um, ergibt sich ein hochgerechneter zukünftiger Gewerbeflächenbedarf von rd. 45,63 ha bis 2016.

Zur Plausibilisierung und Aktualisierung der alten Befragungsergebnisse wurde vom Institut für Bodenmanagement im August 2008 eine weitere Unternehmensbefragung über die zukünftigen Flächenbedarfe durchgeführt. Hierzu wurden 100 Gewerbebetriebe in Attendorn angeschrieben und um Mitwirkung gebeten.

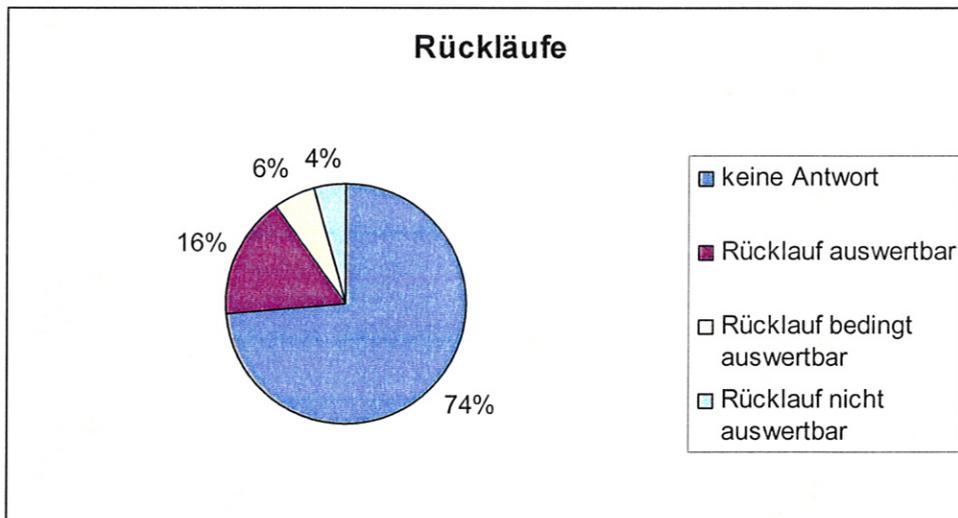
Ein Fragebogen konnte nicht zugestellt werden. Von den 99 restlichen angeschriebenen Unternehmen antworteten insgesamt 26. Nicht alle Antworten waren jedoch auch auswertbar; teilweise beinhaltete die Antwort lediglich, dass der Bedarf noch nicht absehbar wäre o.ä.. Teilweise wurde auch keine Frage beantwortet. Diese Antworten wurden dann als nicht auswertbar eingestuft. Der Grund für die fehlende Auswertbarkeit einiger Fragebögen lag in der Betriebsgröße einiger der befragten Unternehmen. Betriebe mit 10 oder weniger Mitarbeitern haben i.d.R. ein geringeres Wachstumspotential, bzw. können dieses kaum für einen Zeitraum von 10-15 Jahren prognostizieren.

---

<sup>24</sup> vgl. hierzu: VSU GmbH, Stadt Attendorn – Begründung zum Flächennutzungsplan 2020, Herzogenrath 2008.

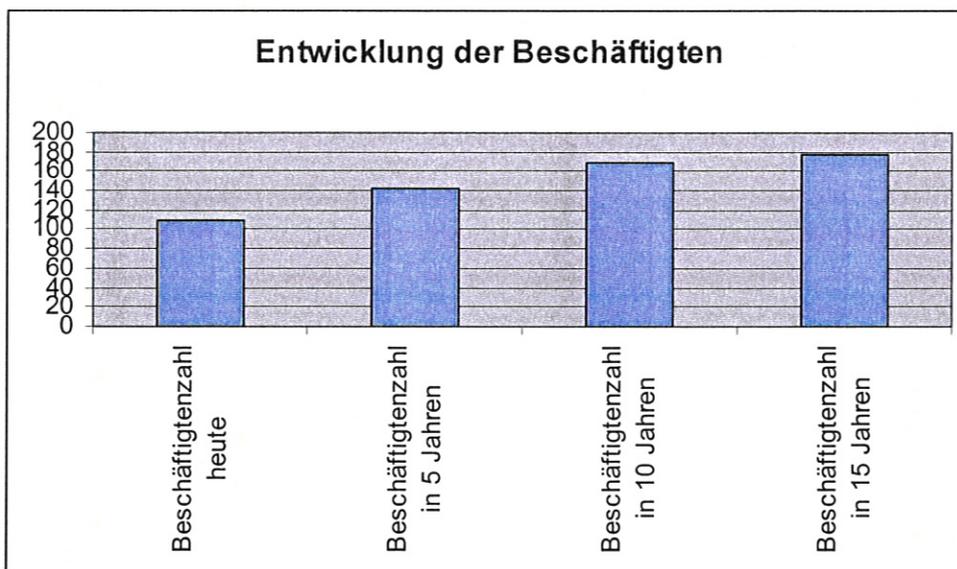
<sup>25</sup> Die einzelnen beantworteten Fragebögen lagen dem Gutachter vor.

Abbildung 8: Rückläufe



Ausgewertet wurden insgesamt 22 Fragebögen. Die 22 mitwirkenden Unternehmen beschäftigen insgesamt 2.405 Arbeitnehmer. Insgesamt gehen die Unternehmen von weiterem Wachstum aus. Da einige Unternehmen die zukünftige Mitarbeiterzahl nicht prognostizieren konnten, wird im Folgenden von durchschnittlichen Beschäftigten je Unternehmen ausgegangen.

Abbildung 9: Entwicklung der Beschäftigten in den befragten Unternehmen



Auch wenn durch die Enthaltungen und die grundsätzliche Schwierigkeit der Beschäftigtenprognose auch bei den Unternehmen gewisse Unsicherheiten bestehen, zeigen die Befragungsergebnisse eine steigende Tendenz.

Dies bestätigt insofern die nachfolgende Einschätzung der Unternehmen über zukünftig benötigte Betriebsflächen (vgl. hierzu Abb. 10). Auch hierbei ist die Anzahl der Enthaltungen als

Unsicherheitsfaktor zu werten. Dies gilt insbesondere für den langfristigen Planungshorizont von 15 Jahren, bei dessen Prognose sich die meisten Unternehmen entsprechend auch nicht äußerten. Im Rahmen der Hochrechnung wird daher nur der mittelfristige Planungshorizont von 10 Jahren bewertet.

Die Bedarfseinschätzungen sind kumulativ zu verstehen, d.h. der zusätzliche Flächenbedarf in den nächsten fünf Jahren ist mit dem zusätzlichen Flächenbedarf in 10 Jahren zu addieren. Insgesamt benötigen die befragten Unternehmen demnach im betrachteten Zeithorizont 6,4 ha zusätzliche Betriebsfläche. In diesem Zeitraum werden gleichzeitig 0,7 ha Betriebsfläche wieder am Markt verfügbar, so dass im Ergebnis 5,7 ha zusätzliche Gewerbeflächen benötigt werden. Bei den Angaben handelt es sich jeweils um Nettobaulandangaben, da die Unternehmen öffentliche Straßen, Ausgleichsflächen etc. nicht mit zu ihrem Flächenbedarf hinzurechnen.

Die bei den Unternehmen vorhandenen Erweiterungsflächen sind für die Prognose unerheblich, da diese nicht am Markt verfügbar sind und von den einzelnen Unternehmen bei der Abfrage zusätzlich erforderlicher Flächen bereits mit berücksichtigt wurden.

Somit gehen allein die befragten Unternehmen von einem durchschnittlichen zusätzlichen Flächenbedarf an Gewerbe- bzw. Industrieflächen (Nettobauland) von 0,57 ha pro Jahr aus.

Dieser Bedarf kann im Folgenden auf die Gesamtzahl der Attendorner Unternehmen hochgerechnet werden. Als Umrechnungsschlüssel dient die Anzahl der Beschäftigten der befragten Unternehmen im Verhältnis zu der Gesamtzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten in Attendorn.

Hieraus ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von 3,55.<sup>26</sup> Multipliziert mit dem angegebenen durchschnittlichen Nettogewerbeflächenbedarf je Jahr in Höhe von 0,57 ha kann der zusätzliche Bedarf der Attendorner Unternehmen in Gewerbe- und Industriegebieten an weiteren gewerblichen Flächen mit rd. 2 ha beziffert werden. Hierbei ist zu beachten, dass diese Zahl lediglich den Bedarf für Erweiterungs- und Verlagerungsflächen angibt, nicht jedoch den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen für Neuansiedlungen, der noch in unbekannter Höhe hinzuzurechnen wäre.

Insgesamt wird deutlich, dass der über GIFPRO kalkulierte Bedarf deutlich zu niedrig ist. Gleichwohl stützt die Umfrage die Status Quo Fortschreibung, da sie die in der Vergangenheit realisierten und vermarkteten drei ha Gewerbefläche plausibilisiert.

---

<sup>26</sup>  $8.538 / 2.405 = 3,55$

Abbildung 10: Detaillierte Ergebnisse der Befragung

Unternehmen	Mitarbeiter	Mitarbeiter in 5 Jahren	Mitarbeiter in 10 Jahren	Mitarbeiter in 15 Jahren	Umfang der Industrie- flächen heute	Hierin enthaltene Erweiterungs- flächen	davon werden ver- äußert	Bedarf in 5 Jahren	Bedarf in 10 Jahren	Bedarf in 15 Jahren
Unternehmen 1	760	800	800	800	134.226	40.711	0	0	50.000	0
Unternehmen 2	270	300	300	300	19.945	0	0	0	0	10.000
Unternehmen 3	8	11	15	20	2.500	1.500	0	0	0	0
Unternehmen 4	32	40	k.a.	k.a.	10.000	4.000	0	2.000	k.a.	k.a.
Unternehmen 5	84	100	k.a.	k.a.	16.000	5.000	0	0	0	0
Unternehmen 6	15	15	k.a.	k.a.	4.000	1.000	0	0	0	0
Unternehmen 7	5	5	5	5	3.819	0	0	0	0	0
Unternehmen 8	165	160	150	k.a.	65.000	15.000	0	0	0	0
Unternehmen 9	460	510	560	600	110.000	4.000	0	0	0	0
Unternehmen 10	37	45	55	65	6.038	2.032	0	3.000	0	3.000
Unternehmen 11	15	k.a.	k.a.	k.a.	3.000	1.000	0	0	1.000	0
Unternehmen 12	80	0	0	0	16.000	5.000	5.000	0	0	0
Unternehmen 13	60	80	80	80	12.000	0	0	0	0	0
Unternehmen 14	3	6	10	15	1.070	0	0	0	0	0
Unternehmen 15	16	20	24	30	11.500	6.000	2.000	5.000	3.000	2.000
Unternehmen 16	22	25	27	30	3.700	0	0	0	0	5.000
Unternehmen 17	23	k.a.	k.a.	k.a.	1.812	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
Unternehmen 18	35	k.a.	k.a.	k.a.	9.300	1.500	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
Unternehmen 19	281	k.a.	k.a.	k.a.	12.058	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
Unternehmen 20	12	k.a.	k.a.	k.a.	2.700	1.000	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
Unternehmen 21	16	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
Unternehmen 22	6	6	k.a.	k.a.	2.000	500	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
<b>Summe</b>	<b>2.405</b>				<b>446.668</b>	<b>88.243</b>	<b>7.000</b>	<b>10.000</b>	<b>54.000</b>	<b>20.000</b>

## V SONSTIGE INFORMATIONEN

### 1 Unternehmensanfragen

Einen weiteren Hinweis für den zukünftigen Attendorner Gewerbeflächenbedarf können die schon heute geäußerten Anfragen von Unternehmen bezüglich veräußerbarer Gewerbeflächen geben.

Derartige Anfragen sind ein Indiz für den kurzfristig vorhandenen Gewerbeflächenbedarf.

Tabelle 2: Unternehmensanfragen<sup>27</sup>

lfd. Nr.	Firma	Datum	Bedarf	Anmerkungen
1	Unternehmen A	Sep 07	2000 bis 3000 m <sup>2</sup>	Bauplatz für Tankstelle mit Waschboxen (Größe geschätzt)
2	Unternehmen B	Okt 07	2000m <sup>2</sup>	
3	Unternehmen C	Nov 07	1500 bis 2500 m <sup>2</sup>	
4	Unternehmen D	Nov 07	40000 bis 50000 m <sup>2</sup>	
5	Unternehmen E	Feb 08	3500 bis 4000 m <sup>2</sup>	
6	Unternehmen F	Mrz 08	2000 bis 3000 m <sup>2</sup>	NFZ Service (Größe geschätzt)
7	Unternehmen G	Mrz 08	1200 m <sup>2</sup>	
8	Unternehmen H	Mrz 08	2500 bis 5000 m <sup>2</sup>	
9	Unternehmen I	Mrz 08	2500 bis 5000 m <sup>2</sup>	
10	Unternehmen J	Mai 08	15000 m <sup>2</sup>	
11	Unternehmen K	Jun 08	2000 bis 3000 m <sup>2</sup>	
12	Unternehmen L	Jul 08	2000 m <sup>2</sup>	
13	Unternehmen M	Jul 07	2000 m <sup>2</sup>	KFZ Werkstatt (Größe geschätzt)
14	Unternehmen N	Jul 08	8000 m <sup>2</sup>	Verlagerung, der Altstandort (3.000 m <sup>2</sup> ) soll veräußert werden.
15	Unternehmen O	Aug 08	500 bis 700 m <sup>2</sup>	
	Gesamt		82.700 m <sup>2</sup> bis 103.400 m <sup>2</sup>	

Insgesamt sind innerhalb rund eines Jahres 15 Anfragen über zusätzliche Gewerbeflächen bei der Stadt Attendorn eingegangen. Hierbei handelt es sich sowohl um Flächen für Betriebsverlagerungen- und erweiterungen, als auch für Betriebsneuan siedlungen. Die angefragte zusätzliche Gewerbeflächenbedarf beträgt zwischen 8,27 und 10,34 ha innerhalb eines Jahres.

Auch wenn diese Anfragen innerhalb eines Jahres angefallen sind, wäre eine Hochrechnung auf den Planungshorizont der Entwicklungsmaßnahme von 12 Jahren nicht zulässig. Es kann gemutmaßt werden, dass hierin auch bereits ein „Nachholbedarf“ mit einbezogen ist, da derzeit keine Flächenreserven für gewerbliche oder industrielle Flächen in Attendorn mehr verfügbar sind.

Trotzdem bestätigen die Unternehmensanfragen grundsätzlich, dass die Ergebnisse der GIF-PRO Analyse einen zu geringen Bedarf errechnen und bestätigen somit die Fortschreibung des in der Vergangenheit vermarkteten Gewerbeflächenvolumens sowie die Hochrechnungsergebnisse der Unternehmensbefragung.

Weiterhin unterstreicht das Volumen auch die Dringlichkeit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen und unterstützt somit auch den Einsatz des städtebaulichen Entwicklungsrechts zur Realisierung neuer Gewerbeflächen. Zumal nach Aussage der Liegenschaftsverwaltung der

<sup>27</sup> Nach Angaben der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Attendorn.

Stadt Attendorn auch in den Jahren zuvor bereits Anfragen über weitere Gewerbeflächen vorlagen, die nicht befriedigt werden konnten.

## 2 Bereits vorhandene Bedarfsprognosen

Neben der eigenen Berechnung des voraussichtlichen Gewerbeflächenbedarfs nach GIFPRO wurden in den letzten Jahren auch von Dritten Gewerbeflächenbedarfsprognosen für Attendorn nach GIFPRO erstellt.

Bei der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde je nach zugrunde gelegtem Entwicklungsszenario ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 11,8 ha (Szenario Schrumpfung) bis 53,4 ha (Szenario Wachstum) bis 2018 berechnet. Das wahrscheinliche „Trend-Szenario“ errechnet einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf (Bruttobauland) in Höhe von 28,5 ha. Unter Berücksichtigung des planerischen Ermessensspielraums wird der zukünftige Gewerbeflächenbedarf insgesamt auf 47 ha geschätzt.<sup>28</sup> Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung prognostizierte Flächenbedarf sich auf Bruttobauland bezieht und einen Planungshorizont von 15 Jahren als Grundlage hat.

Dieser Flächenbedarf wurde – insbesondere im Bereich Fernholte/Eckenbach mit rd. 33 ha – auch von der Bezirksregierung mit Schreiben vom 09.09.2008 genehmigt. In der Fortschreibung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Siegen ist für diesen Bereich ein neuer GIB vorgesehen. Die regionalplanerische Berechnung für das Jahr 2020 ergab einen Bedarf von 38,5 bis 48,1 ha in Abhängigkeit von der gewählten Flächenkennziffer. In der gleichen Berechnung für den Flächennutzungsplan wurde ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen von 28,3 bis 35,4 ha bis 2018 in Abhängigkeit von der gewählten Flächenkennziffer festgestellt.<sup>29</sup>

## 3 Flächenreserven

Nach Angaben der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Attendorn waren zum Zeitpunkt der Bearbeitung (Oktober 2008) bis auf die u.a. Ausnahme sämtliche Gewerbe- und Industriegrundstücke in den zuletzt erschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten vermarktet.

Die Stadt Attendorn hat jedoch im Januar 2007 von einer ansässigen Spedition eine betrieblich nicht mehr benötigte Industriefläche mit einer Gesamtfläche von 16.518 m<sup>2</sup> (1,65 ha) erworben, weil,

---

<sup>28</sup> vgl. hierzu: VSU GmbH, Stadt Attendorn – Begründung zum Flächennutzungsplan 2020, Herzogenrath 2008.

<sup>29</sup> Der Unterschied der regionalplanerischen Berechnung liegt in einem leicht modifizierten Berechnungsmodell, das von anderen Ausgangsparametern ausgeht.

1. seit Jahren derartige Grundstücke sich nicht mehr in Besitz der Stadt befanden, obwohl regelmäßige Anfragen zum Kauf derartiger Flächen gestellt wurden,<sup>30</sup>
2. diese Fläche in einem immissionsschutzrechtlich günstigen Bereich liegt, da Betriebe der Abstandsklasse V - VII, lfd. Nr. 79-212, dort zulässig sind und
3. Industriebetriebe (insbesondere die als Zulieferbetriebe für die Automobilbranche tätig sind) aus der Erfahrung heraus eine Größenordnung von mindestens 15.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße bedürfen, so dass eine Vorratshaltung von derartigen Flächen für die Stadt Attendorn aufgrund der Betätigungsfelder ihrer Industriebetriebe zwingend notwendig ist.

Eine offensive Vermarktung des Ankaufsgrundstücks erfolgte insbesondere aus dem in Ziffer 3 genannten Grund nicht. Obwohl einige Anfragen von Gewerbebetrieben zur Teilung der Flächen eingingen, wurde diese nicht vollzogen.

Im April 2008 wurde dann eine Attendorner Spedition mit 25 Mitarbeitern vorstellig und erklärte, dass der Verpächter ihrer Betriebsfläche eine Kündigung zum Jahresende ausgesprochen habe und sie gehalten wären, sich unverzüglich neu zu orientieren. Die Stadt Attendorn hat dann zur Rettung dieser Arbeitsplätze dem alteingesessenen Unternehmen entgegen den Zielen zu Ziffer 2 und 3 eine Fläche von rd. 0,8 ha im September 2008 veräußert. Die restliche Baufläche von ca. 0,7 ha ist weiterhin im Eigentum der Stadt.

Es verbleiben somit rd. 0,7 ha Reserveflächen, die jedoch für die nachfragenden Betriebe aufgrund Zuschnitt und Größe nicht von Interesse sind, insbesondere nicht für nachfragende Industriebetriebe (bspw. Zulieferer der Automobilbranche).

Darüber hinausgehende Reserveflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

---

<sup>30</sup> vgl. hierzu auch Kap. II. 3.: die letzte für Industrieansiedlungen geeignete Fläche wurde im Januar 2006 veräußert.

## VI ERGEBNIS

Die Untersuchung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Attendorn wurde anhand verschiedener Methoden vorgenommen. Entsprechend sind auch die Ergebnisse und Bezugsgrößen unterschiedlich und werden im folgenden nochmals kurz zusammengefasst:

- **Fortschreibung der in der Vergangenheit in Anspruch genommenen Gewerbeflächen**

Eine Status-Quo Fortschreibung der in den Jahren 1999 bis 2007 jährlich in Anspruch genommenen 3,7 ha berechnet einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von rd. 45 ha Nettobauland für einen Zeitraum von 12 Jahren.

- **Kalkulation nach GIFPRO**

Die analytische (rechnerische) Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) zeigt einen Bedarf von 1,38 ha neue Gewerbefläche (Nettobauland) je Jahr. Bezogen auf einen Planungshorizont von 12 Jahren ergäbe sich so ein Gewerbe- und Industrieflächenbedarf von rd. 16,5 ha Nettobauland.

- **Kalkulation nach GIFPRO im Rahmen der FNP Neuaufstellung**

Bei der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen von 11,8 bis 53,4 ha Bruttobauland innerhalb von 15 Jahren in Abhängigkeit von der gewählten Flächenkennziffer über einen GIFPRO Ansatz prognostiziert. Das „Trend Szenario“ prognostizierte hierbei einen Bedarf von 28,5 ha Bruttobauland.

- **Kalkulation nach GIFPRO durch die Bezirksregierung**

Die regionalplanerische Berechnung für das Jahr 2020 ergab einen Bedarf von 38,5 bis 48,1 ha Bruttobauland in Abhängigkeit von der gewählten Flächenkennziffer. Für die Flächennutzungsplanneuaufstellung kalkulierte die Bezirksregierung den Bedarf mit 28,3 bis 35,4 ha bis 2018 in Abhängigkeit von der gewählten Flächenkennziffer.

- **Hochrechnung der Ergebnisse der Unternehmensbefragung**

Die Hochrechnung der Ergebnisse der Unternehmensbefragung (demoskopischer Teil des GIFPRO-Ansatzes) ergab einen zusätzlichen gewerblichen Flächenbedarf für Erweiterungs- und Verlagerungsflächen in Höhe von 2 ha Nettobauland je Jahr. Nicht enthalten hierbei sind jedoch die Flächen, die im Rahmen von Neuansiedlungen zusätzlich in Anspruch genommen werden. Diese werden ausgehend von den im Rahmen der GIFPRO Analyse verwendeten Parametern mit rd. 20 % des Bedarfes für Erweiterungs- und Verlagerungsflächen eingeschätzt. Somit beläuft sich der geschätzte Nettogewerbeflächenbedarf auf insgesamt rd. 2,4 ha und Jahr.

- **Kurzfristig vorhandener Bedarf**

Insgesamt sind innerhalb rund eines Jahres 15 Anfragen über zusätzliche Gewerbeflächen bei der Stadt Attendorn eingegangen. Hierbei handelt es sich sowohl um Flä-

chen für Betriebsverlagerungen- und erweiterungen, als auch für Betriebsneuansiedlungen. Die angefragte zusätzliche Gewerbeflächenbedarf beträgt zwischen 8,27 und 10,34 ha Nettobauland.

Die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen weichen voneinander ab. Die von uns durchgeführte (rechnerische) GIFPRO Kalkulation hat einen sehr niedrigen Prognosewert als Ergebnis. Der demoskopische Teil des GIFPRO Ansatzes kommt zu einem deutlich höheren Ergebnis. Zugleich zeigen auch die Status Quo Fortschreibung (in der Vergangenheit veräußerte Gewerbeflächen) sowie die momentan bei der Stadt Attendorn vorliegenden Unternehmensanfragen nach weiteren Gewerbeflächen einen deutlichen höheren Bedarf an als die analytische Prognose. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die üblicherweise angesetzten Prognoseparameter, die auf statistisch ermittelten Durchschnittswerten beruhen, nicht ohne weiteres auf die Stadt Attendorn zutreffen. Eine „Neujustierung“ dieser Werte (bspw. Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten) ist wissenschaftlich nicht seriös leistbar. Bauer und Bonny führen ebenfalls hierzu aus, dass kleinräumige kommunale Prognosen dieser Parameter mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind.<sup>31</sup> Insgesamt darf daher die Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs nicht aus dem analytischen Teil des GIFPRO Ansatzes abgeleitet werden.

Aus dem gleichen Grund sind auch die bereits vorliegenden GIFPRO Kalkulationen im Rahmen der FNP Neuaufstellung nicht alleine belastbar, da auch diese mit statistisch ermittelten Durchschnittswerten berechnet wurden.

Die einzige in vollem Umfang belastbare Information ist die Anzahl der in der Vergangenheit in Anspruch genommenen Gewerbe- und Industrieflächen. Die zwischen 1999 und 2007 durchschnittlich vermarkteten 3,73 ha Nettobauland beruhen auf einer nachweisbaren Nachfrage in der Vergangenheit. Dass diese Nachfrage nicht nach 2007 vollständig weggebrochen sein kann, spiegeln die Anfragen von Unternehmen nach zusätzlichen Gewerbeflächen an die Attendorner Liegenschaftsverwaltung wider. Die angefragte zusätzliche Gewerbeflächenbedarf beläuft sich zwischen 8,27 und 10,34 ha Nettobauland innerhalb eines Jahres. Dieses Ergebnis kann jedoch nicht als Hochrechnung Grundlage der Prognose sein, da innerhalb des angefragten Flächenkontingents bereits ein gewisser Nachholbedarf zu vermuten ist. Dies spiegelt auch die Aussage der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Attendorn wider, die bereits in den letzten Jahren diverse Anfragen nach zusätzlichen Gewerbeflächen nicht befriedigen konnte. Gleichwohl zeigen diese Anfragen, dass mittlerweile ein sehr hoher Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen kumuliert ist, der das (nicht vorhandene) Angebot übersteigt. Im Ergebnis entspricht bereits dies der Definition eines erhöhten Bedarfs an Flächen für Arbeitsstätten (vgl. hierzu auch Kap. I 1).

---

<sup>31</sup> vgl. hierzu Bauer M., Bonny, H.-W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO -; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987 S. 53:

Insofern können die durchschnittlich in der Vergangenheit in Anspruch genommenen gewerblichen Flächen plausibel als oberes Ende eines möglichen Intervalls der zukünftigen Attendorner Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen gesehen werden.

Ebenfalls „nachweisbare“ Ergebnisse lieferte die Unternehmensumfrage. Rechnet man zu den hochgerechneten zwei ha Nettobauland pro Jahr noch den Bedarf aus Neuansiedlungen hinzu (auf Grundlage der dem GIFPRO Modell zugrunde liegenden statistischen Daten beträgt der Bedarf aus Neuansiedlungen durchschnittlich rd. 20 % des Bedarfes aus Betriebsverlagerungen und –erweiterungen), läge der Nettobaulandbedarf bei rd. 2,4 ha pro Jahr. Auch diese Hochrechnung ist naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet, da nur ein Teil der Unternehmen befragt wurde und auch nicht alle Unternehmen bereits heute Aussagen zu den zukünftig benötigten Flächenbedarfen machen können. Auch der Einbezug der Kleinstbetriebe verfälscht das Ergebnis. Zudem ist der Aufschlag zur Berücksichtigung des Bedarfes aus Neuansiedlungen lediglich ein statistischer Durchschnittswert aus Nordrhein-Westfalen und muss daher nicht zwangsläufig die Attendorner Verhältnisse widerspiegeln.

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose führt je nach angewandter Methodik zu unterschiedlichen Ergebnissen. Die Hochrechnung der rechnerischen Prognose sowie der vorliegenden Unternehmensanfragen führen zu Ausreißern nach unten bzw. oben. Die Bezugnahme auf eines dieser beiden Ergebnisse hätte zwangsläufig die Konsequenz sämtliche anderen Ergebnisse zu ignorieren. Sie sind darüber hinaus in Bezugnahme auf die eingestellten Zahlen weniger belastbar (und nachprüfbar) als der in der Vergangenheit aufgetretene Bedarf (= vermarktete Gewerbe- und Industrieflächen) sowie die Hochrechnung der Ergebnisse der Unternehmensumfrage. Diese beiden Verfahren (die in der Vergangenheit vermarktete Gewerbe- und Industrieflächen sowie die Hochrechnung der Ergebnisse der Unternehmensumfrage) stellen die belastbarsten Ergebnisse dar. Zwar ist auch die Hochrechnung der Ergebnisse der Unternehmensbefragung mit Unsicherheiten behaftet, jedoch basieren die Ergebnisse auf konkreten Einschätzungen der Unternehmen selbst und sind somit näher an der tatsächlichen Nachfragesituation als bspw. die Ergebnisse des GIFPRO Ansatzes. Der in der Vergangenheit aufgetretene Bedarf ist die einzige Erkenntnisquelle, die zu 100 % belegbar und nachvollziehbar ist. Die vergangenheitsbezogene Betrachtung unterliegt keinen Unsicherheiten und stellt somit ein wertvolles Indiz zur Ableitung des zukünftigen Bedarfes dar.

Die Tatsache, dass alle vier vorgenommenen Berechnungen zu tlw. deutlichen Unterschieden im Ergebnis führen, zeigt zumindest Unsicherheiten bei der Bedarfsermittlung für Attendorn insgesamt auf. Diese Unwägbarkeiten lassen sich nicht rechnerisch ermitteln und wissenschaftlich gesichert berücksichtigen.

Daher ist zunächst auf die beiden belastbaren methodischen Wege abzustellen. Ausgehend von dem ermittelten Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in Höhe von 2,4 ha Nettobauland je Jahr aufgrund der Ergebnisse der Unternehmensumfrage und den in der Vergangenheit durchschnittlich vermarkteten rd. 3,7 ha Nettobauland wird der zukünftige Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in Attendorn zwischen 2,4 und 3,7 ha Nettobauland pro Jahr liegen.

Eine vorsichtige Prognose auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse beziffert den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf daher mit 2,4 bis 3,7 ha Nettobauland im Jahr. Bezogen auf

einen Planungshorizont von 12 Jahren beträgt der zu erwartende Gewerbeflächenbedarf in Attendorn somit innerhalb der nächsten 12 Jahre zwischen 28,8 und 44,4 ha Nettobauland.