

LANGENARGEN

FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS GEWERBE

STAND: 20.04.2022

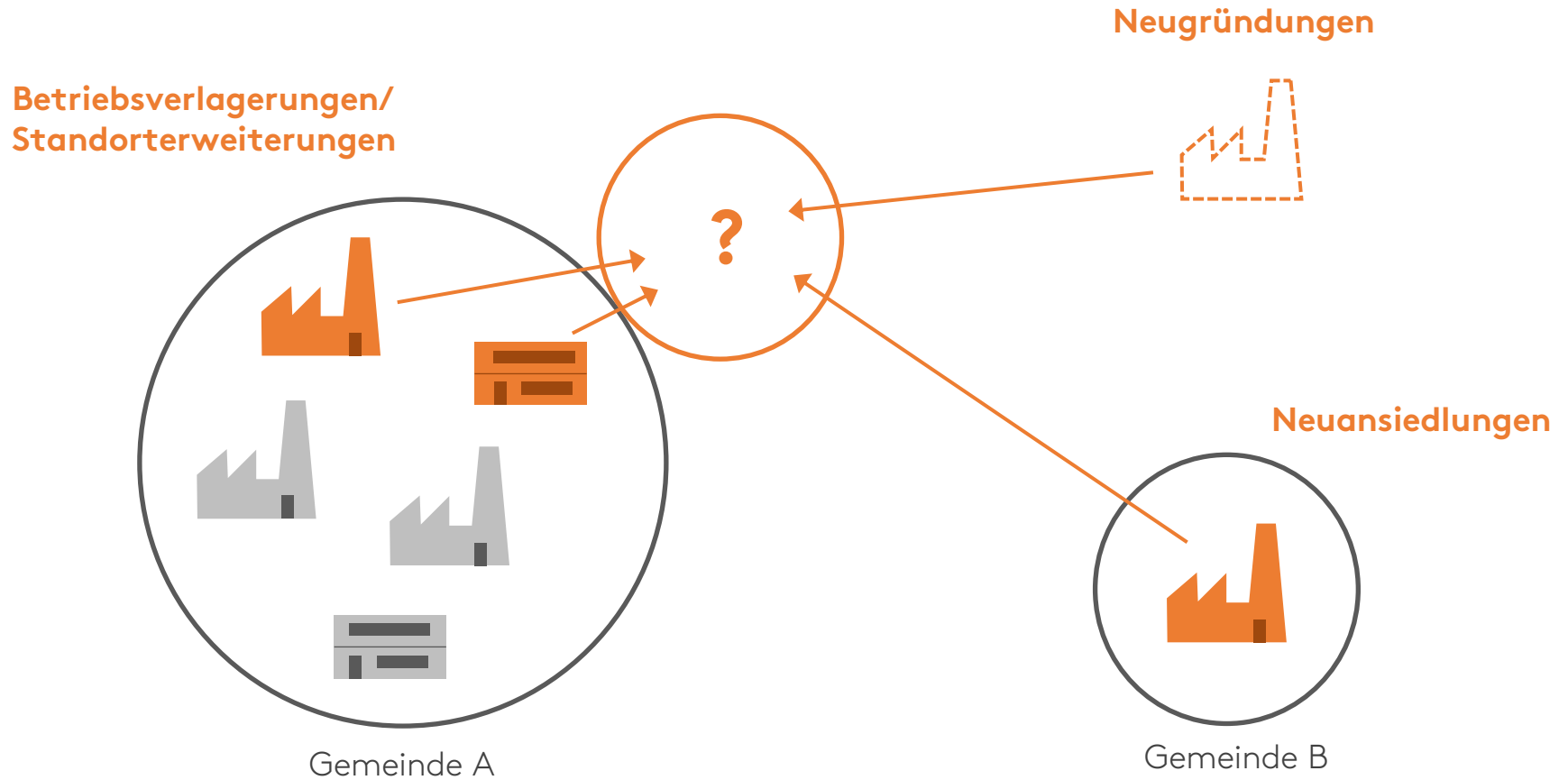


- „**GIFPRO**“ = Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose

- Ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen entsteht nach GIFPRO dann, wenn ein Betrieb
 - bei **Neugründungen** erstmals einen Standort benötigt
 - seinen Standort aus einer anderen Gemeinde verlegt (**Neuansiedlung**)
 - den bisherigen Standort innerhalb der Gemeinde verlagert (**Verlagerung**)
 - durch Wachstum oder Umstrukturierungen zusätzliche Flächen am bisherigen Standort nachfragt (**Standortausweitung**)

- Festlegung von **Quoten** für Neugründungs-, Neuansiedlungs- und Verlagerungsbedarfe, orientiert an den Beschäftigtenzahlen einer Kommune

- **Höchstrichterlich anerkannte** Berechnungsmethode für Gewerbeflächenbedarfe



GIFPRO Langenargen			
Rahmenbedingungen:			
Die Neuansiedlungs- und Verlagerungsquote (pro 100 Erwerbstätige) werden mit 0,80 Prozent, die Neugründungsquote (pauschal) mit 20 Prozent definiert. Zeithorizont für die Bedarfsberechnung sind die kommenden 15 Jahre.			
	Anteil	Beschäftigte (30.06.2021)	Gewerbeflächennach- fragende Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe:			
Verarbeitendes Gewerbe	100%	317	317
Sonstiges Gewerbe:			
Baugewerbe	100%	403	403
Handel, Instandhaltung KFZ	40%	171	68,4
Verkehr und Lagerei	40%	75	30
Dienstleistungen/Sonstige*	10%	825	82,5
insgesamt			900,9
Ermittlung Gewerbeflächenbedarf in Summe			
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe			634 m ²
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Sonstigen Gewerbe			1.168 m ²
Flächenbedarf für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe			634 m ²
Flächenbedarf für Verlagerungen im Sonstigen Gewerbe			1.168 m ²
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen			360 m ²
Jährlicher Gewerbeflächenbedarf in m ²			3.964 m ²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in m ² (Prognosezeitraum 15 Jahre)			59.459 m ²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in ha (Prognosezeitraum 15 Jahre)			5,95 ha
Bruttowert; inkl. 20 Prozent Erschließungsfläche			7,14 ha

- **Betriebe in integrierten Lagen** (Wohn- und Mischgebiete), die aus städtebaulicher Sicht besser in Gewerbegebiete **verlagert** werden sollten, können **zum Flächenbedarf hinzugerechnet** werden

- Vorgehen zur Erhebung der Betriebe in integrierten Lagen:
 - Prüfung der **Gewerbeliste** der Gemeinde Langenargen nach gewerblichen Nutzungen (Handel, Handwerk, Tankstellen, Vergnügungsstätten) mit Verlagerungspotential

 - Erhebung des Verlagerungspotentials der jeweiligen Betriebe in Abhängigkeit zu dessen **Lage**, den **umliegenden Nutzungen** bzw. der **Nutzung des Betriebsstandorts** (als Produktionsflächen, Verkaufsflächen, Büroflächen etc.)

 - Erhebung der **Flächengrößen** für Betriebe in integrierten Lagen mit hohem Verlagerungspotential (Grundstücksgrößen)

- Hinzurechnung der ermittelten Flächengrößen zum Gewerbeflächenbedarf durch GIFPRO

Zusatzbedarfe durch Betriebe in integrierten Lagen

- Elektroinstallationsbetrieb
Schulstraße 3 (Flst.Nr. 169 und 156)
437 m²
- Malerei
Friedrichshafener Straße 17/1 (Flst.Nr. 1132/7)
264 m²
- Schmiede und Landmaschinentechnik
Dorfstraße 7 (Flst.Nr. 2359/1)
1.516 m²
- Schreinerei
Tettnanger Straße 40 + 42 (Flst-Nr. 2435/1 + 2436)
1.044 m²
- Flaschner und Sanitärinstallationsbetrieb
Buchenstraße 40 (Flst.Nr. 621/1, 621/6 und 621/10)
1.166 m²

Gesamt: 4.427 m² (0,44 ha)

Ergebnis

GIFPRO Langenargen			
Rahmenbedingungen:			
Die Neuansiedlungs- und Verlagerungsquote (pro 100 Erwerbstätige) werden mit 0,80 Prozent, die Neugründungsquote (pauschal) mit 20 Prozent definiert. Zeithorizont für die Bedarfsberechnung sind die kommenden 15 Jahre.			
	Anteil	Beschäftigte (30.06.2021)	Gewerbeflächennach- fragende Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe:			
Verarbeitendes Gewerbe	100%	317	317
Sonstiges Gewerbe:			
Baugewerbe	100%	403	403
Handel, Instandhaltung KFZ	40%	171	68,4
Verkehr und Lagerei	40%	75	30
Dienstleistungen/Sonstige*	10%	825	82,5
insgesamt			900,9

Ermittlung Gewerbeflächenbedarf in Summe	
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe	634 m²
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Sonstigen Gewerbe	1.168 m²
Flächenbedarf für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe	634 m²
Flächenbedarf für Verlagerungen im Sonstigen Gewerbe	1.168 m²
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen	360 m²
Jährlicher Gewerbeflächenbedarf in m²	3.964 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in m² (Prognosezeitraum 15 Jahre)	59.459 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in ha (Prognosezeitraum 15 Jahre)	5,95 ha
Bruttowert; inkl. 20 Prozent Erschließungsfläche	7,14 ha

Flächenbedarf durch Betriebe in integrierten Lagen	0,44 ha
---	----------------

Flächenbedarf gesamt	7,58 ha
-----------------------------	----------------

|||| ■ ■ = = **Reschl**
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung
www.reschl-stadtentwicklung.de