



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Region.  
Seit 1988.**

# Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Fürstentfeldbruck 2023

Handel  
Stadt + Regionalplanung  
Marketing  
Management  
Digitale Stadt  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien  
Tourismus  
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH  
Brienner Straße 45 80333 München  
T 089-55 118-154  
cima.muenchen@cima.de

## **Projektteam:**

Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt (Projektleitung)  
Dipl.-Ing. Raumplanung Kerstin Mahrenholz (Projektleitung)  
Mag. Geographie Vesna Simeunovic  
B. Sc. Geographie Frederic Portejoie

München, 28. Februar 2023

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.  
Köln  
Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck  
Ried (AT)

**www.cima.de**

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die Auftraggeberin kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist.

Das Veröffentlichungsrecht der cima unterliegt der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Auftraggeberin.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der Auftraggeberin im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>7</b>
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	7
1.2	Unser Auftrag.....	9
1.3	Informationen, Methodik und Definitionen .....	9
<b>2</b>	<b>Gewerbeflächen – Trends und Tendenzen</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Der Wirtschaftsraum Fürstenfeldbruck</b> .....	<b>15</b>
3.1	Zentralörtliche Funktion, großräumige Lage und Erreichbarkeit, touristische Bedeutung.....	15
3.2	Rahmenbedingungen.....	17
3.3	Wirtschaftsstruktur .....	20
3.1.1	Wirtschaftsstruktur im Überblick.....	20
3.1.2	Branchenportfolio-Analyse .....	27
3.1.3	Shift-Share-Analyse .....	29
3.1.4	Zusammenfassung Branchenentwicklung und bestandsbasierte Ableitung von Leitbranchen und Kompetenzfeldern.....	32
3.4	Planungsrechtliche Ausgangslage.....	35
<b>4</b>	<b>Standortfaktoren und Standorttypen</b> .....	<b>39</b>
4.1	Gewerbliche Standortwahl.....	39
4.2	Gewerbliche Standortkriterien .....	41
4.3	Gewerbliche Standorttypen.....	42
4.4	Zusammenfassung.....	45
<b>5</b>	<b>Gewerbeflächen in Fürstenfeldbruck</b> .....	<b>47</b>
5.1	Gesamtstädtischer Überblick.....	47
5.2	Steckbriefe der Gewerbegebiete .....	49
5.3	Bestehende Gewerbeflächenpotenziale in Fürstenfeldbruck .....	61
<b>6</b>	<b>Gewerbeflächenbedarf in Fürstenfeldbruck 2040</b> .....	<b>66</b>
6.1	Prognosemodell und Methodik.....	66
6.2	Beschäftigtenprognose Fürstenfeldbruck 2040 .....	67
6.3	Auswertung der realen Flächenverkäufe .....	71
6.4	Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2040 .....	73
<b>7</b>	<b>Bilanzierung</b> .....	<b>75</b>
<b>8</b>	<b>Handlungsempfehlungen</b> .....	<b>79</b>
8.1	Flächenstrategie und -sicherung.....	79
8.2	Fliegerhorst .....	81
8.3	Weitere Schritte .....	84
<b>9</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>86</b>

<b>9.1</b>	<b>Begriffsbestimmung</b> .....	<b>86</b>
<b>9.2</b>	<b>Methodik</b> .....	<b>88</b>
<b>9.3</b>	<b>Ergänzende Grafiken zur Analyse des Wirtschaftsstandorts Fürstenfeldbruck</b> .....	<b>90</b>

## Abbildungen

Abb. 1	Unser Auftrag im Überblick – Leistungsphasen Gewerbeflächen- und Einzelhandelskonzept.....	8
Abb. 2	Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen* .....	12
Abb. 3	Handlungsfelder – Nachhaltige Gewerbegebiete.....	13
Abb. 4	Trends und Strukturwandel erfordern planerische Antworten.....	14
Abb. 5	Bevölkerungsentwicklung 2012 – 2022 .....	18
Abb. 6	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort Fürstenfeldbruck .....	21
Abb. 7	Relative Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) im regionalen Vergleich.....	21
Abb. 8	Entwicklung der Anzahl an Betrieben in Fürstenfeldbruck (2011 – 2021).....	22
Abb. 9	Relative Entwicklung der SvB und der Anzahl an Betriebe in Fürstenfeldbruck (2011 – 2021).....	23
Abb. 10	Vergleich der SvB nach Wirtschaftsbereichen (2021).....	24
Abb. 11	SvB und Betriebe nach Wirtschaftsbereichen in Fürstenfeldbruck (2021) .....	25
Abb. 12	SvB nach Wirtschaftsabschnitten in Fürstenfeldbruck (2021) .....	26
Abb. 13	Arbeitskräfteveränderung (SvB) am Arbeitsort Fürstenfeldbruck (2016 - 2021) in absoluten Zahlen.....	27
Abb. 14	Branchenportfolio-Analyse Fürstenfeldbruck.....	28
Abb. 15	Shift-Share-Analyse für Fürstenfeldbruck (Zeitraum 2016 – 2021), in absoluten Zahlen (Anzahl Beschäftigte).....	31
Abb. 16	Zusammenfassung Branchenentwicklung 2011 – 2021 .....	33
Abb. 17	Leit- und Potenzialbranchen des Sektors „Produzierenden Gewerbes“ aus dem Bestand .....	34
Abb. 18	Leit- und Potenzialbranchen des Sektors „Handel und Dienstleistungen“ aus dem Bestand .....	35
Abb. 19	Standortanforderungen verschiedener Unternehmenstypen .....	46
Abb. 20	Gewerbestandorte in Fürstenfeldbruck .....	48
Abb. 21	Übersichtskarte Gewerbegebiet Industriestraße .....	50
Abb. 22	Übersichtskarte Gewerbegebiet Hubertusstraße .....	52
Abb. 23	Übersichtskarte Gewerbegebiet B 2 – B 471.....	54
Abb. 24	Übersichtskarte Gewerbegebiet Maisacher Straße .....	56
Abb. 25	Übersichtskarte Gewerbegebiet Hasenheide .....	58
Abb. 26	Übersichtskarte Gewerbegebiet Hasenheide Nord.....	60
Abb. 27	Übersicht Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hubertusstraße .....	62
Abb. 28	Übersicht Flächenpotenziale Gewerbegebiet B 2 – B 471 .....	63
Abb. 29	Übersicht Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hasenheide.....	64
Abb. 30	Übersicht Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hasenheide Nord.....	65
Abb. 31	Methodik der Gewerbeflächenprognose im Überblick .....	66
Abb. 32	Aufbau des Trendmodells .....	68
Abb. 33	Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern (FKZ) .....	69
Abb. 34	Beschäftigtenprognose Stadt Fürstenfeldbruck (2021-2040) .....	70

Abb. 35	Flächenbedarf entsprechend der Trendprognose (2021-2040, netto), nach Standorttypen.....	71
Abb. 36	Flächenumsätze Stadt Fürstenfeldbruck 2011-2021, Auswertung relevante Verkaufsfälle .....	72
Abb. 37	Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen (Bedarf pro Jahr).....	73
Abb. 38	Flächenbedarfe nach Standorttypen bis ins Zieljahr 2040 .....	74
Abb. 39	Flächenpotenziale nach Standorten in der Übersicht .....	75
Abb. 40	Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2035/40) und vorhandenen Baulandpotenzialen.	77
Abb. 41	Gewerbeflächenrelevante Branchen .....	80
Abb. 42	Schätzung der zu erwartenden Gewerbesteuererinnahmen durch den Fliegerhorst.....	84
Abb. 43	Klassifizierung der Wirtschaftszweige .....	86
Abb. 44	Klassische und fremdartige Nutzungen im Gewerbegebiet (exemplarische Zuordnung) .....	87
Abb. 45	Betriebsstätdichte Fürstenfeldbruck.....	91
Abb. 46	Clusterindex auf Ebene der Stadt Fürstenfeldbruck .....	92
Abb. 47	Clusterindex auf Ebene des Landkreises Fürstenfeldbruck.....	93

## Abkürzungen

34er-Gebiete	Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauBG), unbepannter Innenbereich
Abb.	Abbildung
B 2 – B 471	Gewerbestandort entlang der Bundesstraße 2 in räumlicher Nähe zum Kreuzungspunkt mit der Bundesstraße 471
B2B	Business-to-Business; Geschäftsbeziehungen zwischen Unternehmen
B-Plan	Bebauungsplan
FKZ	Flächenkennziffern
FNP	Flächennutzungsplan
FuE	Forschung und Entwicklung
GAG	Kaufpreissammlung des für Grundstückswerte zuständigen Gutachterausschusses
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
Gle	Industriegebiet mit Einschränkungen (z.B. in Bezug auf die erlaubten Emissionen)
GIFPRO	Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell
ha	Hektar
IuK	Information und Kommunikation
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
OEM	Original Equipment Manufacturer; Zulieferbetrieb (Hersteller von Produkten bzw. Komponenten, die nicht für den Endverbrauch bestimmt sind)
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
SO	Sondergebiet
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
SvB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
USP	unique selling proposition - Alleinstellungsmerkmal
WZ	Wirtschaftszweig
WZ08	Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Mit den Beschlüssen des Konversionsausschusses vom 11.02.2020 und des Planungs- und Bauausschusses vom 12.02.2020 wurde die Verwaltung der Stadt Fürstenfeldbruck beauftragt, für das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Konversionsfläche des Fliegerhorstes ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept auszuschreiben.

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist Teil der Metropolregion München und liegt damit in einem stark expandierenden Wirtschaftsraum sowie einer der begehrtesten Siedlungsregionen in Deutschland und Europa. Hieraus ergeben sich für die Stadt besondere Chancen und vielfältige Herausforderungen wie u.a. eine wachsende Bevölkerungszahl und die damit einhergehende steigende Mobilität, der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Erhalt und Ausbau von Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung.

Vor diesem Hintergrund besteht für die Stadt Fürstenfeldbruck eine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, der jedoch zunehmend knapper werdende, sofort nutzbare Flächen gegenüberstehen. Insbesondere die Entwicklungen auf dem Fliegerhorst – bestenfalls in einer interkommunalen Arbeitsweise realisiert – lassen weitere Chancen für den Fürstenfeldbrucker Gewerbestandort erhoffen. Um das vorhandene Potenzial für die Stadt nutzen zu können, sind enge Abstimmungen mit den Nachbargemeinden notwendig. Dies setzt klare Zielvorstellungen u.a. in Bezug auf zukunftssträchtige Branchen und ihre Anforderungen an Flächen und weitere Standortfaktoren voraus. Daneben muss die Qualifizierung, Nachverdichtung und ggf. Neuordnung bestehender GE-/ GI- sowie MI-Flächen zur Forcierung der Innenentwicklung eine zentrale Rolle in der Stärkung der Stadt Fürstenfeldbruck als Standort für qualifiziertes Gewerbe spielen. Die Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes bietet dabei Chancen, den ermittelten quantitativen Bedarf einerseits unter der Prämisse einer ressourcenschonenden Planung (Flächensparen) in die Fläche zu bringen (Konversion Fliegerhorst) und andererseits im Zuge der Konzeptentwicklung ebenso über Qualitätsansprüche und Zielgruppenkonformität bei einer Flächenentwicklung zu sprechen. Demzufolge soll ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept entwickelt werden, welches die aktuellen Defizite aufzeigt und gleichzeitig längerfristig eine Perspektive für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Fürstenfeldbruck aufweist.

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung am Fliegerhorst – voraussichtlich im Jahr 2026 – entsteht die einmalige Chance, das Areal des Fliegerhorstes mit einer Fläche von rd. 200 Hektar auf Fürstenfeldbrucker Flur neu zu entwickeln und im Sinne einer Brucker Identität in das Stadtgebiet zu integrieren. Das Interesse an diesem Standort ist groß, die Erwartungen hoch. Hierfür müssen gesamtstädtische Strategien entwickelt werden, um die zukünftigen Herausforderungen der Stadt in der Metropolregion München zu bewältigen und einen innovativen Impuls nicht nur für den Landkreis, sondern für die gesamte Region auszulösen. Die Entwicklung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes soll ein weiterer Baustein für die Entwicklung des Areals werden und das breite Spektrum der Chancen und Möglichkeiten darlegen. Zeitgleich soll das Konzept als Grundlage für die Entwicklungen der nächsten Jahre im gesamtstädtischen Kontext dienen, um den Wirtschaftsstandort Fürstenfeldbruck zu sichern und weiterzuentwickeln.

Folgende wesentliche Anforderungen und Aspekte bilden die Basis des vorliegenden Konzepts:

- Ermittlung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen in Fürstenfeldbruck durch bestehende Unternehmen und Neuansiedlungen.
- Herleitung wesentlicher Standortanforderungen, die für Ansiedlungen erfüllt sein müssen und Ausweisung entsprechender potenzieller Entwicklungsflächen.
- Zielgerichtete räumliche Planung von Gewerbeflächen v.a. in Bezug auf die Erweiterung bereits realisierter Gewerbestandorte und den Fliegerhorst als möglichen Potenzialraum

- Zielformulierung für eine gewerbliche Nutzung auf dem Areal des Fliegerhorsts als Basis für die Aufgabenstellung des städtebaulichen Wettbewerbs

Da die gewünschten Nutzungen häufig in Konkurrenz mit Einzelhandelsansiedlungen treten, auf der anderen Seite eine attraktive Versorgungsstruktur für die Fürstenfeldbrucker Bevölkerung und darüber hinaus essenziell ist, möchte die Stadt Fürstenfeldbruck ebenso ihr Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 fort-schreiben, um die städtebauliche Entwicklung sowie wirtschaftliche Prosperität in der Zukunft weiterhin sicherstellen zu können, und eine enge Verschränkung mit den Zielen und Projekten der Gewerbeflächen-entwicklung zu gewährleisten.

Der Themenkomplex Einzelhandel ist sehr umfangreich und stellt ein wichtiges Thema bei der gesamtstä-dischen Entwicklung Fürstenfeldbrucks dar. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Stadt Fürsten-feldbruck beschlossen, das Einzelhandelskonzept aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept zu lösen und in einem eigenen Bericht zu behandeln. Die Inhalte wurden in einem gemeinsamen Verfahren unterei-ner abgestimmt und finden in ihrer Zielformulierung Berücksichtigung in beiden Konzepten.

**Abb. 1 Unser Auftrag im Überblick – Leistungsphasen Gewerbeflächen- und Einzelhandelskonzept**



Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Das Untersuchungsdesign für das vorliegende Gewerbeflächenkonzept umfasst dabei folgende Themen-gebiete:

- Analyse der Wirtschaftsstruktur und -entwicklung sowie der Standortpotenziale der Stadt Fürstenfeld-bruck:
  - Welche strukturellen Merkmale zeichnen die Wirtschaft in Fürstenfeldbruck aus?
  - Welche Branchen haben sich vergleichsweise dynamisch entwickelt?
  - Wo sind rückläufige Entwicklungen festzustellen?
  - Welche Entwicklungen sind zukünftig zu erwarten?

- Welches sind die wesentlichen Kernzielgruppen der künftigen Gewerbeentwicklung in Fürstenfeldbruck?
- Wie steht die wirtschaftliche Entwicklung und einzelne Strukturdaten im Vergleich zu ausgewählten Vergleichskommunen (aus der Region) dar?
- Analyse der Gewerbeflächen der Stadt Fürstenfeldbruck:
  - Wie sieht die gesamtstädtische Wirtschaftsflächenbilanz aus?
  - Wie hoch ist der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen in Fürstenfeldbruck?
  - Welche Entwicklungsflächen kommen zur mittel- und langfristigen Sicherstellung eines ausreichenden Flächenangebotes in Frage?
  - Wie können die bestehenden Gewerbestandorte qualitativ weiterentwickelt werden?
- Schlussfolgerungen für die gewerbliche Flächenentwicklung in Fürstenfeldbruck:
  - Welche bauleitplanerischen Strategien lassen sich für die Entwicklung der Gewerbestandorte im Bestand ableiten?
  - Welche gutachterlichen Empfehlungen ergeben sich aus der Analyse für die Entwicklung des Fliegerhorstes und eine entsprechende Ausweisung von Gewerbeflächen sowie die praktische Arbeit der Stadtverwaltung?
  - Welche Handlungsfelder bedürfen einer politischen Entscheidung?

## 1.2 Unser Auftrag

Im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Standortbegehungen der Gewerbestandorte vor Ort
- Auswertung von Datenbanken und Statistiken zur Analyse des Wirtschaftsstandortes und des Gewerbeflächenangebots
- Durchführung und Auswertung von Expert\*innengesprächen mit lokalen Unternehmer\*innen
- Prognose der Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftsabschnitten
- Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen
- Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage
- Strategische Leitlinien, Profilierungskonzept und Handlungsempfehlungen der Gewerbeflächenentwicklung
- Begleitende Arbeitsgruppen mit Vertreter\*innen aus Politik, Wirtschaft und der Verwaltung

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept inkl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenfeldbruck wurde in enger Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung, dem Konversionsmanagement, der Bauverwaltung und den lokalen Akteuren (Politik, Unternehmer\*innen etc.) entwickelt.

## 1.3 Informationen, Methodik und Definitionen

Dem vorliegenden Bericht liegen einige spezifische Begrifflichkeiten zu Grunde, deren eindeutige Definition notwendig ist, um Fehlinterpretationen zu vermeiden. Diese werden im Anhang erläutert. Zusätzlich dazu werden unklare Begriffe im Fließtext tlw. über Fußnoten und Lesehinweise ergänzt.

Ebenso finden sich im Anhang Erläuterungen zur Methodik der Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts.

**Auftraggeberin:**

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck  
Konversion Fliegerhorst  
Frau Nadja Krippgans-Noisser  
Niederbronnerweg 3  
82256 Fürstenfeldbruck

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt (Projektleitung)  
Dipl.-Ing. Raumplanung Kerstin Mahrenholz (Projektleitung)  
Mag. Geographie Vesna Simeunovic  
B. Sc. Geographie Frederic Portejoie

**bearbeitungszeitraum:**

Januar 2022 – Januar 2023

## 2 Gewerbeflächen – Trends und Tendenzen

Zur Beschreibung der Situation von Unternehmen und Gewerbebetrieben und der daraus folgenden Flächeninanspruchnahme lässt sich zunächst ein Blick auf die aktuell in Deutschland vorherrschenden Megatrends werfen. Hierbei lassen sich

- 1.) Ökonomischer und technischer Wandel,
- 2.) Demographischer Wandel,
- 3.) Wertewandel und Individualisierung,
- 4.) Globalisierung und Mobilität,
- 5.) Klimawandel und Nachhaltigkeit sowie
- 6.) Digitalisierung und Virtualisierung identifizieren.

Diese zeigen den Rahmen auf und wirken in unterschiedlicher Tiefe auf die Standortentscheidungen und letztendlich Gewerbeflächennachfrage in Fürstenfeldbruck hin.

### **Demographischer Wandel und Wandel der Arbeitswelten**

Der demographische Wandel hat unmittelbare Auswirkungen auf das verfügbare Arbeitskräftepotenzial. Der Fachkräftemangel ist mittlerweile in nahezu allen Branchen zu spüren, viele Unternehmen können nicht in der Form expandieren, wie sie es gerne wollten, da schlichtweg das Personal fehlt. Aktuelle Studien zeigen noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Flächennachfrage, aber in Gesprächen mit Unternehmer\*innen stellt sich die Suche nach qualifizierten Mitarbeiter\*innen als ein zentrales Hindernis in der weiteren Expansion dar.

Mit der demographischen Entwicklung gehen auch soziale Veränderungen einher, die sich vorrangig indirekt auf die Wirtschaftsstruktur und Rauminanspruchnahme für wirtschaftliche Zwecke auswirken. So lässt sich in den vergangenen Jahrzehnten beobachten, dass beispielsweise die Bindung einzelner Bewohner\*innen oder Mitarbeiter\*innen an die „eigene“ Stadt bzw. das Unternehmen tendenziell nachlässt (z. B. höhere Fluktuation der Beschäftigten). Die Ursachen sind nicht nur konjunkturell und betriebsintern zu suchen, sondern in wachsendem Maße auch durch verändertes Verhalten der Beschäftigten (z. B. Selbstverwirklichungsziele) zu begründen, so dass die Arbeitswelt der Wissensgesellschaft zu einem Mix aus Arbeitseinsätzen bei verschiedenen Arbeitgeber\*innen, Weiterbildungen und erhöhten Freizeitansprüchen wird.

Damit verbunden sind auch zunehmende qualitative Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsorten,<sup>1</sup> was wiederum Auswirkungen auf die Ansiedlungs-/ Investitionsentscheidungen und die Personalpolitik der Unternehmen hat. Dieser Prozess geht mit der Tertiärisierung der Wirtschaft einher, die sich sowohl auf einen wachsenden Anteil des Dienstleistungssektors insgesamt als auch auf die Zunahme von Dienstleistungstätigkeiten innerhalb der Produktion bezieht.

Die steigenden Anforderungen der Mitarbeiter\*innen, die im Zuge der Fachkräftesicherung weiter an Relevanz gewinnen, betreffen ebenso das unmittelbare, wie auch das mittelbare Umfeld des Arbeitsplatzes.

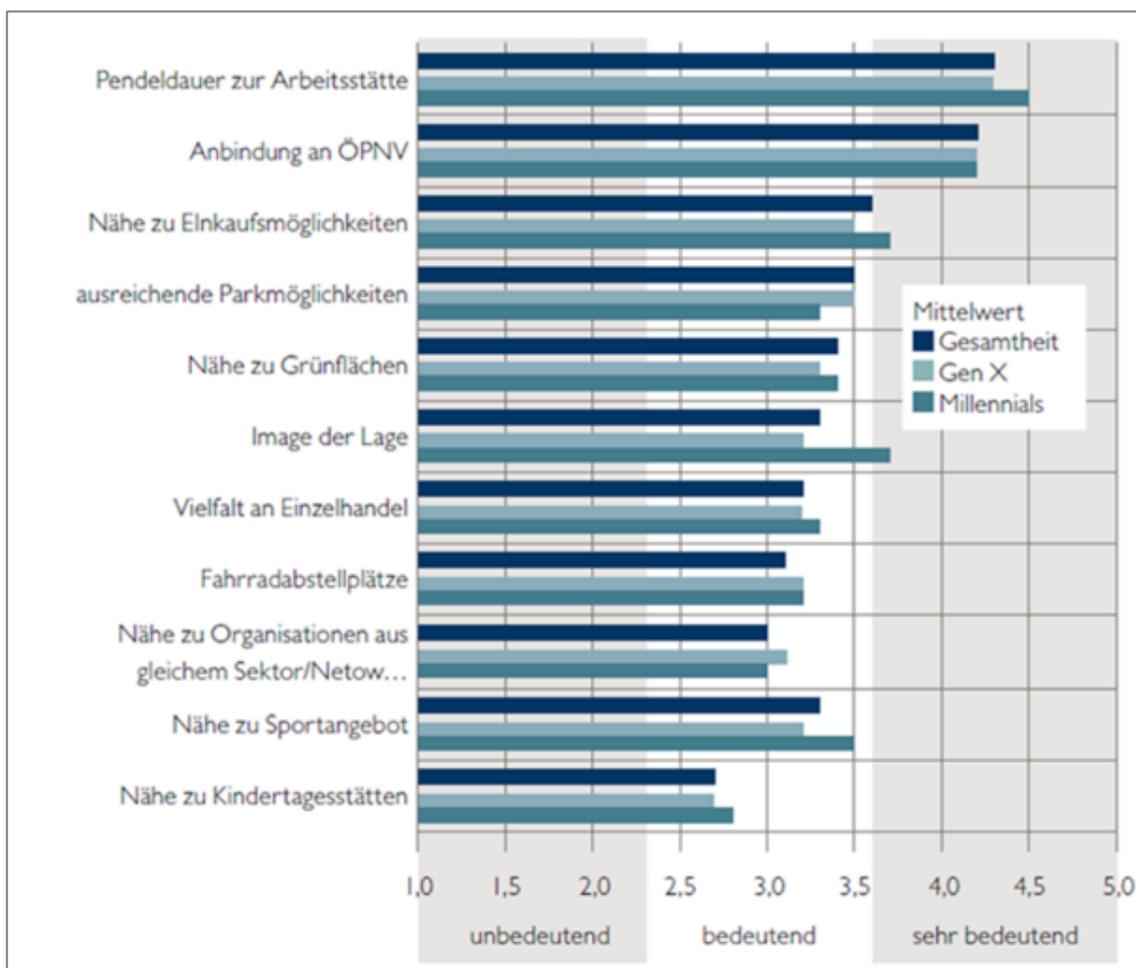
---

<sup>1</sup> Wachsende Ansprüche an die Attraktivität des Arbeitsumfeldes mit viel Freiräumen und Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung sowie einer hohen Bereitschaft, diese auch einzufordern, werden häufig v.a. den zwischen 1980 und 2000 Geborenen (sog. Generation Y bzw. Millennials) nachgesagt, die durch einen technikaffinen Lebensstil geprägt sind, können aber sicherlich als zunehmend allgemeingültig betrachtet werden.

Aktuelle Befragungen (vgl. Abb. 2) zeigen z.B., dass sich der Wunsch-Büroarbeitsplatz oftmals in einem anregenden, urbanen Umfeld befindet, welches die Anforderungen der Einzelnen zu befriedigen vermag.

Beispielsweise sollte die Distanz zwischen Wohnort und Arbeitsstätte möglichst gering und die Parkplatzsuche mit wenig Aufwand verbunden sein. Idealerweise liegt zugleich eine hervorragende ÖPNV-Anbindung vor, so dass gänzlich auf die Nutzung des (eigenen) Pkw verzichtet werden kann. Auch die Ansprüche an die Umfeld- und Straßenraumgestaltung wachsen, wobei sich Attraktivität und Image der Lage durch Faktoren wie die Nähe zu (öffentlichen) Grünflächen, ein reiches gastronomisches Angebot im direkten Umfeld sowie einen Städtebau auszeichnet, der den Repräsentationsbedürfnissen der Betriebe (z.B. hinsichtlich Architektur/ Stadtgestalt) gerecht wird. Im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte rücken daher zunehmend weiche Standortfaktoren (vgl. Kapitel 4.2) in den Fokus der Unternehmen.

**Abb. 2** Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen\*



Anmerkung: \* Generation X (Gen X): Geburtsjahrgänge ab 1965 bis 1980; Millennials: Geburtsjahrgänge zwischen 1980 und 2000.  
Quelle: Catella Research (2017): Der Arbeitsplatz der Zukunft. Ergebnisse einer Umfrage zum Zusammenhang zwischen Arbeiten und Büronutzung

Im Hinblick auf die funktionsräumliche Verteilung von Arbeitsplätzen im Stadtgefüge, wie etwa im Zuge der neuerdings wieder viel diskutierten Zunahme von Homeoffice-Arbeitsplätzen und damit möglicherweise einhergehenden abnehmenden Flächenbedarfen, muss zunächst festgehalten werden, dass entsprechende Prognosen schon vor mehr als 15 Jahren erstellt wurden (Auswirkungen von „Telearbeit“), sich allerdings

nie in dem erwarteten Maße erfüllt haben. Aller Voraussicht nach wird es künftig zwar immer häufiger ein Nebeneinander verschiedener Arbeitsformen und auch -räume geben. Der unmittelbare Kontakt im räumlichen Aufeinandertreffen der Mitarbeitenden (z.B. im Büro) bleibt jedoch weiterhin relevant, dementsprechend ist auch im Informationszeitalter kein Verlust der Nachfrage auf dem Gewerbeflächenmarkt anzunehmen. Die Ausgestaltung der Räumlichkeiten (insb. Flexibilisierung von Einheiten) ist jedoch deutlich im Umbruch.

### Nachhaltigkeit im Fokus

Des Weiteren müssen bei der Flächenentwicklung, aber zusehends auch in der Standortqualifizierung, verstärkt nachhaltige Themen in den Fokus rücken. Die Gestaltung von „grünen“ Gewerbegebieten mit besonderem Fokus auf den aus kommunaler Sicht in der Bauleitplanung steuerbaren Handlungsfeldern (vgl. Abb. 3) nimmt eine immer größere Bedeutung in der Standortentwicklung ein.

Abb. 3 Handlungsfelder – Nachhaltige Gewerbegebiete

Welche Themengebiete können gesteuert werden?



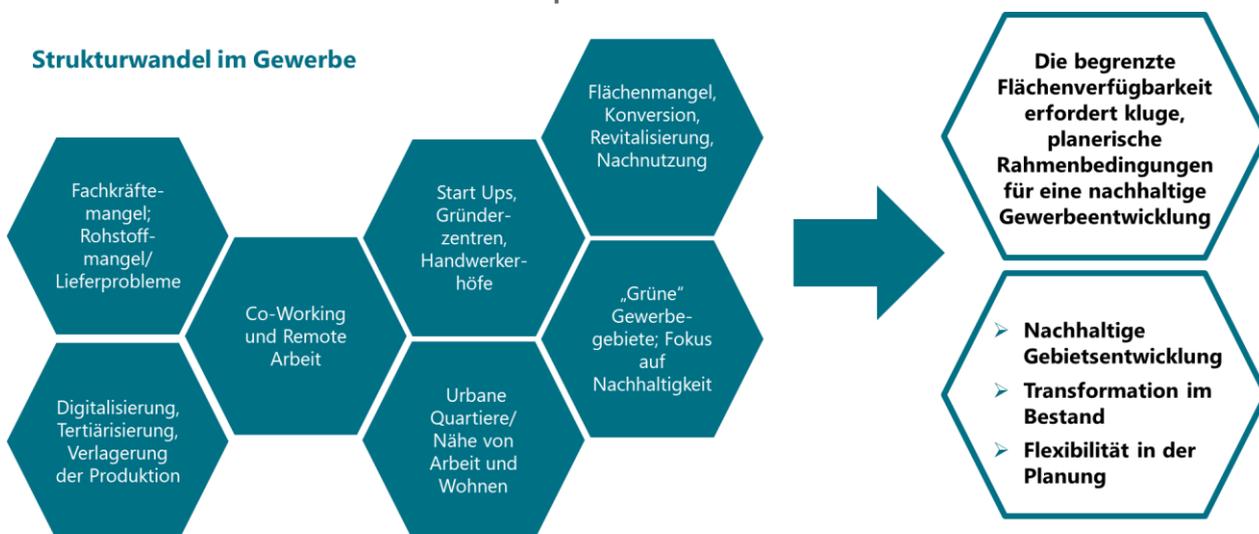
Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Bei der (Neu-)Entwicklung von Gewerbestandorten kann der Fokus auf Umweltverträglichkeit und eine nachhaltige Entwicklung - alles, was über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht - in Bezug auf Bebauung, Nutzung, Energie- und Wärmeversorgung etc. einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz leisten sowie für eine höhere Akzeptanz in der Bevölkerung und gute Vermarktungsmöglichkeiten für Unternehmen sorgen. Dabei bedeutet „nachhaltiges Bauen“ zugleich auch „flexibles Bauen“ in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten und eine Diversifizierung der Zielgruppen. Die weitreichendste Wirkung bei der Innenentwicklung ist dem flächensparenden, v.a. mehrgeschossigen, Bauen zuzuschreiben. Dies bezieht sich ebenso auf Produktionsgebäude, wie auch auf Parkplätze und anderweitige Verkehrserschließungen. Im Dienstleistungssektor ist die mehrgeschossige Nutzung typisch. Mehrgeschossiges Bauen im Verarbeitenden Gewerbe ist hingegen eher bei der Produktion hochwertiger Güter mit niedriger Transportintensität, geringem Gewicht und langen Arbeitsprozessen möglich. Mehrgeschossige Lösungen im Zuge einer Nachverdichtung sind bspw. auch bei Handwerksunternehmen und Kleingewerbe denkbar. Passende Angebote können z.B. über Gewerbehöfe, Handwerkerzentren oder auch Gewerbeparks geschaffen werden.

Eine Nachverdichtung im Bestand bietet sich ebenfalls an, um eine Standortverlagerung zu vermeiden, denn i.d.R. suchen Unternehmen im Falle zusätzlicher Flächenbedarfe oder Modernisierungserfordernisse vorrangig nach Möglichkeiten am aktuellen Betriebsstandort. So können im Falle einer Selbstnutzung auch die Aufstockung vorhandener Gebäude, An- und Erweiterungsbauten, ein Dachgeschossausbau oder zuletzt

auch ein Abriss und Neubau größerer Gebäude sinnvoll sein. Möglichkeiten zur Verdichtung können v.a. durch persönliche Eigentümer\*innengespräche in Erfahrung gebracht bzw. vermittelt werden. Insofern lässt sich nur in Kombination von kooperativen Strategien, Informations- und Beratungsangeboten sowie rechtlichen Vorgaben eine effektive Nachverdichtung erzielen. Förderprogramme können dabei unterstützend wirken. Möglicherweise sind auch die Festsetzungen des B-Plans anzupassen (z.B. als vorhabenbezogener B-Plan). Aus kommunaler Sicht besteht hier Handlungsspielraum in der Ausgestaltung der Bauleitplanung, bei der Vergabe kommunaler Liegenschaften (Vergabekriterien, ergänzende städtebauliche Verträge) sowie in der modellhaften Entwicklung von kommunalen Projekten sowie einem Vorbildcharakter bei öffentlichen Bauvorhaben. Aber auch im Bereich der Mobilität kann ein gesamtstädtisches, attraktives Angebot einen wichtigen Beitrag leisten (z.B. Stadtbussystem, Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität, Anbindung an das Radverkehrsnetz).

**Abb. 4 Trends und Strukturwandel erfordern planerische Antworten**



Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Teil des Themenfelds der Nachhaltigkeit, aber auch aus Kostengesichtspunkten relevant, ist die zuverlässige und günstige Versorgung mit Energie. Hierbei gewinnt verstärkt die kleinräumige Energieerzeugung und -verwertung an Bedeutung. Durch Wind-, Wasser- oder Sonnenenergie lassen sich ergänzt durch geeignete Speichereinrichtungen auch im gewerblichen Bereich lokal die benötigten Bedarfe decken. Geothermie oder die Einrichtung eines eigenen Blockheizkraftwerkes sind weitere Möglichkeiten, die Unternehmen verstärkt zum Einsatz bringen, um teils autark zu werden oder einen Beitrag zur Energiewende zu leisten, und damit das eigene Image zu stärken. Im vergangenen Jahr ist ausgelöst durch die Energie- und Gaskrise aufgrund des Kriegsgeschehens in der Ukraine die Nachfrage nach eigenen Versorgungslösungen auch im gewerblichen Bereich noch einmal gestiegen.

## 3 Der Wirtschaftsraum Fürstenfeldbruck

Der Gewerbeflächenbedarf wird wesentlich durch die Wirtschaftsstruktur, demografische Faktoren sowie durch globale und nationale Entwicklungstrends der Realwirtschaft beeinflusst, die langfristig wirksam sind. Einige dieser oftmals als „Megatrend“ (vgl. Kapitel 2) bezeichneten Einflussfaktoren können bisweilen dazu führen, dass sich die bisherigen Trendlinien auch wandeln und neue Schwerpunktsetzungen bei der Gewerbeflächenpolitik an Bedeutung erlangen. Daher gilt es, diese übergeordneten Trends ebenso wie die lokalen Rahmenbedingungen und Entwicklungen regelmäßig zu evaluieren, um bei Veränderungen falls notwendig, reagieren zu können.

Im Folgenden wird der Wirtschaftsraum Fürstenfeldbruck bezogen auf u.a. seine Lage und Erreichbarkeit, die Bevölkerungsentwicklung, Pendlerbewegungen, sowie unterschiedliche Aspekte und Kennziffern der Branchenstruktur und Kompetenzfelder der Stadt sowie des Landkreises genauer beleuchtet.

### 3.1 Zentralörtliche Funktion, großräumige Lage und Erreichbarkeit, touristische Bedeutung

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, in der Europäischen Metropolregion München gelegen, umfasst auf einer Fläche von ca. 3.252 ha rd. **37.181 Einwohner\*innen**<sup>2</sup>. Sie ist Große Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und im Westen des Regierungsbezirks Oberbayern gelegen.

Das Stadtgebiet weist eine relativ kompakte **Siedlungsstruktur** auf, die sich neben der Kernstadt aus elf weiteren Stadtteilen zusammensetzt: Aich, Kloster Fürstenfeld, Gelbenholzen, Hasenheide, Kreuth, Lindach, Neu-Lindach, Pfaffing, Puch, Rothschaig und Weiherhaus. Der Anteil der **Industrie- und Gewerbeflächen** an der Siedlungsfläche beläuft sich in Fürstenfeldbruck auf ca. 15 %. Damit bewegt sich die Große Kreisstadt in etwa auf dem Niveau des Vergleichswertes für Bayern (ca. 17 %), des Landkreises (ca. 14 %) sowie einiger ausgewählter Umlandkommunen.<sup>3</sup> Während Bayern, der Landkreis sowie die Vergleichskommunen Starnberg, Landsberg am Lech und Germering seit 2016 einen Zuwachs an Industrie- und Gewerbeflächen verzeichnen konnten, hat Fürstenfeldbruck im selben Zeitraum ca. 7,6 % seiner Industrie- und Gewerbeflächen verloren. Der Rückgang erfolgte im Wesentlichen 2016/2017 und setzte sich danach deutlich abgeschwächt bis 2020 fort.<sup>4</sup>

Als Mittelzentrum hat Fürstenfeldbruck sowohl eine wichtige lokale als auch regionale **Versorgungsfunktion** zu erfüllen. Laut dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern „(...) sollen [Mittelzentren] darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.“<sup>5</sup>

Darüber hinaus fungiert Fürstenfeldbruck auch als **Gewerbestandort**, der einerseits Arbeitsplätze für die Stadt- wie auch Landkreisbewohner\*innen bereitstellt und andererseits auch wichtige Einnahmen über die anfallenden Gewerbesteuern generiert. Viele Firmen blicken in Fürstenfeldbruck auf eine langjährige Unternehmensgeschichte zurück und sind von hier aus regional, national aber auch international tätig.

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Gebietsstand 01.01.2022 und Einwohner\*innenzahl vom 30. Juni 2022; die Einwohner\*innenzahl der Stadt Fürstenfeldbruck belief sich gemäß Angaben der Stadtverwaltung zum 31.01.2023 auf 39.844. Da für Vergleichskommunen und andere Daten, die im Zusammenhang mit der Einwohner\*innenzahl verwendet werden, die entsprechenden Werte nicht mit Stand vom 31.01.2023 vorliegen, wird im Folgenden der Stand vom 30.06.2022 verwendet, der einheitlich verfügbar ist.

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2022; In den Umlandkommunen Starnberg und Germering kommt den Industrie- und Gewerbeflächen ein Anteil von ca. 8 bzw. 9 % zu. Dachau und Freising liegen etwa gleichauf mit Fürstenfeldbruck (jew. ca. 16 %) während in Landsberg am Lech etwa ein Drittel der Siedlungsfläche auf Industrie- und Gewerbeflächen entfällt (ca. 32 %).

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

<sup>5</sup> LEP Bayern S. 24

Die Stadt Fürstenfeldbruck liegt rd. 25 Kilometer westlich von München und profitiert verkehrlich damit von den Verkehrsachsen in Richtung der Landeshauptstadt. Die Lage im Verdichtungsraum München führt demnach zu einer **guten verkehrlichen Anbindung** sowohl an das Straßen- als auch Schienennetz und damit zu einer guten überörtlichen Erreichbarkeit. Für den überörtlichen Verkehr ist insbesondere die Anbindung an **Autobahnen** und **Bundesstraßen** von Bedeutung. Fürstenfeldbruck liegt hierbei günstig gelegen zwischen den Autobahnen A 8 (München – Karlsruhe) und A 96 (München – Lindau), welche beide durch die Bundesstraße B 471 innerhalb von rd. einer Viertelstunde vom Stadtgebiet erreichbar sind. Die Bundesstraße B 2 verläuft als Hauptverkehrsachse durch das Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck und verbindet die Stadt direkt sowie als Zubringer zur Ringautobahn A 99 mit München. Das Münchner Stadtzentrum ist von Fürstenfeldbruck in rd. 35 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Über die A 8 ist Fürstenfeldbruck neben München auch noch gut an Augsburg, und somit eine weitere Metropole Bayerns, angebunden (rd. 45 Minuten Fahrtzeit). In südwestlicher Richtung verbindet die Autobahn A 96 Fürstenfeldbruck darüber hinaus mit Landsberg am Lech (rd. 30 Minuten). Das Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck wird von den beiden Bundesstraßen B 2 und B 471 durchquert. Letztere verläuft von Nordosten nach Südwesten und verbindet Fürstenfeldbruck in Richtung Nordosten mit Olching und Dachau und im Südwesten mit Grafrath und Inning am Ammersee. Die Bundesstraße B 2 verläuft von Nordwesten nach Südosten und verbindet Fürstenfeldbruck mit Germering im Südosten und Mammendorf, Mering und Friedberg im Nordwesten. Innerhalb von Fürstenfeldbruck verläuft die Bundesstraße B 2 als Hauptverkehrsachse durch das Stadtgebiet (Augsburger Straße, Hauptstraße und Münchner Straße).

In das nähere Umland sowie innerhalb des Fürstenfeldbrucker Stadtgebiets (Ortsteile) wird die Verkehrsanbindung der Stadt Fürstenfeldbruck für den motorisierten Individualverkehr v.a. durch die Staatsstraßen St 2054, St 2053 und die Emmeringer Straße gewährleistet. Weiterhin verfügt Fürstenfeldbruck über ein kleinteilig verzweigtes Netz an Kreis- und Gemeindestraßen.

Mit Blick auf den **ÖPNV** verkehren innerhalb des Fürstenfeldbrucker Stadtgebietes zahlreiche Buslinien im 10- bis 30-Minuten Takt, welche die Kernstadt mit den Ortsteilen, sowie umliegenden Gemeinden verbinden. Des Weiteren ist die Stadt Fürstenfeldbruck in das Münchner S-Bahn-Netz eingebunden. Die Bahnhöfe Fürstenfeldbruck und Buchenau werden von der Linie S 4 (Geltendorf-München-Trudering/ Ebersberg) in 20-minütiger Taktung frequentiert. Der Münchner Hauptbahnhof ist mit der S-Bahn in ca. 30 Minuten zu erreichen. Fürstenfeldbruck ist neben der S-Bahn durch die Regionalbahn 74 mit dem Münchner Hauptbahnhof verbunden. Diese fährt stündlich ausgehend von Buchloe in knapp 20 Minuten zum zentralen Kopfbahnhof der Landeshauptstadt.

Als Mittelzentrum kommt Fürstenfeldbruck eine Versorgungsfunktion für die Stadt-/ Umlandbevölkerung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs zu, zudem fungiert sie als wichtiger Bildungs-, Kultur-, Verwaltungs- und Versorgungsstandort und hält Wohnungsangebote verschiedenster Art vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau vor. Aufgrund der Lage im Ballungsraum München ist auch in Fürstenfeldbruck eine entsprechend hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu verzeichnen.

Als Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes Fürstenfeldbruck sind grundsätzlich festzuhalten:

- gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege
- Lage innerhalb der Metropolregion München
- Räumliche Nähe zu den Metropolen München und Augsburg
- Gute Erreichbarkeit des nahegelegenen Fünfseenlandes mit seinem hohen naturräumlichen Freizeitwert

Trotz räumlicher Nähe zu beliebten Ausflugs- und Urlaubsdestinationen stellt Fürstenfeldbruck selbst keine klassische **Tourismusdestination** z.B. zum Skifahren, Wandern oder für den Wassersport dar, sondern wird insbesondere von Messe- oder Tagungsgästen und Besucher\*innen kultureller Veranstaltungen im Veranstaltungsforum aufgesucht. Im Vergleich zu anderen Kommunen mit umfassenderen touristischen

Potenzialen verfügt Fürstenfeldbruck daher über vergleichsweise niedrige Tourismuskennzahlen (z.B. Übernachtungen, Tourismusintensität). Für das Jahr 2019 sind folgende Kennziffern festzuhalten<sup>6</sup>:

- acht Beherbergungsbetriebe
- ca. 416 Betten
- 25.450 Gästeankünfte
- 46.336 Übernachtungen
- Tourismusintensität: ca. 1.252
- Aufenthaltsdauer in Tagen: Ø 1,8

Für einen Vergleich von touristischen Destinationen eignet sich die Kennziffer der Tourismusintensität, da diese die Gästeübernachtungen in Relation mit den jeweiligen Einwohner\*innen (in Tausend) der Kommune bringt. Die Fürstenfeldbrucker Tourismusintensität des Jahres 2019 liegt deutlich unter dem Durchschnitt im Regierungsbezirk Oberbayern (ca. 9.429). Weiterhin kann eine abnehmende Tourismusintensität in der letzten Dekade festgestellt werden: 2011 lag diese in Fürstenfeldbruck noch bei 1.537 (somit rd. -5.500 Übernachtungen).<sup>7</sup>

## 3.2 Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden zunächst zentrale Erkenntnisse aus der Bevölkerungsentwicklung gezogen, welche z.B. durch ihre Gesamtentwicklung oder die Altersstruktur direkte Auswirkungen auf das Fachkräftepotenzial hat. Anschließend erlaubt ein Blick in die Pendler\*innenstruktur erste Aussagen zum Arbeitsmarkt und der Bedeutung Fürstenfeldbrucks als Arbeitsstandort.

### Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Der demografische Wandel mitsamt der sich deutlich verändernden Alters- und Haushaltsstrukturen gilt als einer der wesentlichen Treiber mittel- bis langfristiger Veränderungen, am Arbeitsmarkt ebenso wie bei den bisherigen sozialen Sicherungssystemen, der Wirtschaftsentwicklung oder auch der Siedlungsstruktur.

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Fürstenfeldbruck verlief in der vergangenen Dekade positiv, so dass in Summe ein Anstieg der Zahl der Einwohner\*innen um ca. 9,5 % zu konstatieren ist. Die Detailbetrachtung der Bevölkerung der Stadt Fürstenfeldbruck zeigt über die Jahre eine durchwachsene Entwicklung. Während zwischen 2012 und 2018 ein stetiges Wachstum verzeichnet werden konnte, weisen die Jahre 2019 bis 2021 hingegen einen, wenngleich geringen, Bevölkerungsrückgang auf. Dieser wird jedoch in dem folgenden Jahr wieder durch einen positiven Anstieg abgelöst (vgl. Abb. 5).<sup>8</sup>

Ein Blick auf die **Bevölkerungsprognose**<sup>9</sup> des Bayerischen Landesamtes für Statistik lässt für die Stadt Fürstenfeldbruck ein weiteres Ansteigen der Einwohner\*innenzahl ableiten. Den Prognosen zufolge werden bis 2039 ca. 39.340 Einwohner\*innen im Fürstenfeldbrucker Stadtgebiet leben. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von etwa 2.159 Personen bzw. ca. 5,8 % im Vergleich zu 2022. Damit erwartet die Stadt Fürstenfeldbruck eine positive Bevölkerungsentwicklung, welche im bayernweiten Vergleich überdurchschnittlich ausfällt (Landesdurchschnitt: ca. 2,3 % bis 2039). Für den wirtschaftlich starken Regierungsbezirk

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 31.12.2019; aufgrund der Corona-Pandemie sind die Tourismusbewegungen 2020 – 2022 deutlich zurückgegangen. Da jedoch davon auszugehen ist, dass es sich dabei nur um einen temporären Rückgang handelt, stellen diese kein realistisches Abbild der touristischen Situation in Fürstenfeldbruck dar. Daher werden im Folgenden die Kennziffern aus dem Jahr 2019 verwendet.

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Stand: 31.12.2011/ 2019

<sup>8</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 30. 06. des jeweiligen Jahres

<sup>9</sup> Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren. Sie sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden und können von der tatsächlichen Entwicklung abweichen.

Oberbayern erreicht die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2039 ein Wachstum von ca. 5,2 %.<sup>10</sup> Entsprechend fällt der Prognosewert für Fürstenfeldbruck im Vergleich mit dem Regierungsbezirk leicht überdurchschnittlich aus.

Damit muss sich Fürstenfeldbruck – anders als viele andere Städte – in den nächsten Jahren nicht mit den Konsequenzen einer schrumpfenden Zahl der Wohnbevölkerung auseinandersetzen, sondern hat vielmehr die Aufgabe zusätzlichen Wohnraum vorhalten zu müssen. Gemäß den von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellten Unterlagen zu geplanten Wohnbauentwicklungen und den Vorhaben am Fliegerhorst reagiert die Stadt bereits auf den aktuellen und weiterhin zu erwartenden Druck auf dem Wohnungsmarkt. Mit Blick auf die Anzahl der derzeit geplanten Wohneinheiten, ist für Fürstenfeldbruck voraussichtlich von einer noch stärkeren Zunahme von Einwohner\*innen auszugehen, als vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostiziert.<sup>11</sup>

**Abb. 5** Bevölkerungsentwicklung 2012 – 2022



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 30.06. des jeweiligen Jahres

Hinsichtlich der **Altersstruktur** in Fürstenfeldbruck lässt sich derzeit eine im Vergleich zum Freistaat Bayern ähnliche Bevölkerungsstruktur festhalten. Etwa ein Fünftel (ca. 21 %) der Fürstenfeldbrucker\*innen sind älter als 65 Jahre und ca. 17 % unter 18 Jahre alt. Die Gruppe der Personen im Alter von 18 bis 39 liegt in Fürstenfeldbruck bei einem Anteil von ca. 27 %. Etwa 34 % der Bevölkerung in Fürstenfeldbruck sind zwischen 40 und 64 Jahren alt. Das Durchschnittsalter in Fürstenfeldbruck liegt mit ca. 43,8 Jahren leicht unter dem bayerischen Durchschnitt von ca. 44,1 Jahren.<sup>12</sup>

Der demographische Wandel wird jedoch auch in Fürstenfeldbruck spürbar werden. Gemäß den Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird bei der Entwicklung der Altersgruppen der Anteil der über 65-jährigen bis 2039 voraussichtlich deutlich ansteigen (+ ca. 27 %). Die Zahl der unter 18-Jährigen nimmt dagegen nur leicht zu (+ ca. 6 %) und die Altersgruppe der 18- bis 65-Jährigen weist

<sup>10</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Prognosewerte für den Stichtag 31.12.2039

<sup>11</sup> Die aktuellen Wohngebietsplanungen umfassen gemäß Unterlagen der Stadt Fürstenfeldbruck ca. 1.466 neue Wohneinheiten bis 2030, hinzu kommen ca. 1.600 geplante Wohneinheiten am Standort Fliegerhorst. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen/ Wohneinheit ergibt sich dadurch ein Wachstum von ca. 6.132 Personen.

<sup>12</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 31.12.2021 (Daten zur Altersstruktur werden nur jeweils zum 31.12. veröffentlicht; Rundungsdifferenzen möglich)

einen geringen Rückgang von ca. 1 % auf.<sup>13</sup> Für eine weiter prosperierende wirtschaftliche Entwicklung ist jedoch die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter relevant, die insbesondere in der Thematik eines deutschlandweit auftretenden Fachkräftemangels ihren Niederschlag findet und somit auch in Fürstenfeldbruck zu berücksichtigen ist. Um hier aktiv gegenzusteuern, bedarf es u.a. zielgruppengerechter Wohnungsangebote, die einen weiteren Zuzug innerhalb der Altersgruppe der Erwerbstätigen unterstützen können. Eine weitere Möglichkeit zur Kompensation besteht in einem verstärkten Rückgriff auf Berufspendler, die im Folgenden untersucht werden.

### **Pendler\*innensaldo**

Wichtige Anhaltspunkte für die Bedeutung Fürstenfeldbrucks als Wirtschafts- bzw. Arbeitsplatzstandort können aus der Analyse der Pendler\*innenbewegungen abgeleitet werden. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass zwischen Fürstenfeldbruck und den Kommunen im Umland enge Pendelverflechtungen bestehen: Fürstenfeldbruck ist Zielort von rd. 10.608 Einpendler\*innen, welchen rd. 11.897 Personen gegenüberstehen, die aus beruflichen Gründen in andere Gemeinden pendeln. Somit ergibt sich für die Stadt Fürstenfeldbruck ein negativer Pendlersaldo von -1.289 Bürger\*innen. Der Vergleich mit der Pendler\*innenstruktur des Landkreises Fürstenfeldbruck zeigt, dass auch dort ein negativer Saldo (-39.121 Pendler\*innen) besteht.<sup>14</sup> Dieser Überhang an Auspendlern ist jedoch bei Kommunen in räumlicher Nähe zum (über-)regional wichtigen Arbeitsplatzstandort München aufgrund des großen Arbeitsplatzangebots zu erwarten. Hervorzuheben ist vielmehr, dass Fürstenfeldbruck trotz der Konkurrenz durch die Landeshauptstadt (und nachgeordnet auch der nahegelegenen Metropole Augsburg) in großem Umfang Beschäftigte aus dem Umland durch die lokalen Arbeitgeber binden kann.

Da absolute Zahlen nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen und bei unterschiedlichen Größen der Vergleichsregionen oder -städte keine Vergleiche ermöglichen, kann im Zusammenhang mit den Pendelverflechtungen auch die Einpendler\*innenquote betrachtet werden. Diese beschreibt den Anteil der Einpendler\*innen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (svB) am Arbeitsort in Prozent, die Auspendler\*innenquote entsprechend den Anteil der Auspendler\*innen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Für die Stadt Fürstenfeldbruck beläuft sich die Einpendler\*innenquote auf ca. 72 %, die Auspendler\*innenquote liegt bei ca. 74 %. Ein Anteil von rd. 28 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist sowohl in Fürstenfeldbruck wohnhaft als auch beschäftigt.

Der Vergleich mit umliegenden Gemeinden, welche Ähnlichkeiten in Bezug auf ihre Bevölkerungszahl und zentralörtliche Stellung haben, zeigt, dass Fürstenfeldbruck mit einer Einpendler\*innenquote von ca. 72 % im Mittelfeld einzuordnen ist: Dachau erreicht einen Wert von ca. 68 %, in Germering liegt die Quote bei ca. 70 % und in Starnberg bei ca. 77 %. Im Hinblick auf die Auspendler\*innenquote kann Fürstenfeldbruck mit rd. 74 % teilweise eine bessere Bindung der eigenen Wohnbevölkerung aufweisen als die Vergleichsstädte (Starnberg ca. 70 %, Dachau ca. 77 %, Germering ca. 85%).<sup>15</sup>

Für eine bessere Einordnung der Pendlerstruktur in Fürstenfeldbruck können noch Aussagen zu den Herkunftsgemeinden der Einpendler\*innen, sowie den Zielgemeinden der Auspendler\*innen gemacht werden. Da zu erwarten ist, dass die wesentlichen räumlichen Tendenzen nach wie vor bestehen, lässt sich für Fürstenfeldbruck folgendes festhalten: Die mit Abstand stärksten Verflechtungen bestehen sowohl die Ein- als auch die Auspendler\*innen betreffend mit der Landeshauptstadt München. Die Anzahl der Auspendler\*innen liegt dabei mit ca. 6.005 Personen erwartungsgemäß deutlich höher als die Zahl der Münchner\*innen, die in Fürstenfeldbruck beschäftigt sind (ca. 1.894 Personen). Somit hat etwa die Hälfte der

<sup>13</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Bevölkerungsvorausberechnung zum 31.12.2039, aktuelle Bevölkerung nach Altersgruppen, Stand 31.12.2021 (Daten zur Altersstruktur werden nur jeweils zum 31.12. veröffentlicht; Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>14</sup> Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2021; statistische Daten zu Pendler\*innen besitzen keine Aussagekraft zu den tatsächlich durchgeführten Bewegungen zwischen Wohnort und Arbeitsort von den Pendler\*innen. Somit sind Aspekte wie Wochenarbeitszeit, Homeoffice und mobiles Arbeiten der Arbeitnehmenden in den Daten nicht aufgeführt.

<sup>15</sup> Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2021

Auspendler\*innen den Arbeitsort München zum Ziel, während unter den Einpendler\*innen nach Fürstenfeldbruck der Anteil der Münchner\*innen bei ca. 18 % liegt. Bei den weiteren Ziel- und Herkunftsorten der Beschäftigten ist im Wesentlichen ein Austausch von Arbeitskräften festzustellen: die Umlandkommunen Olching, Maisach, Puchheim, Germering und Emmering stellen sowohl den Arbeitsort zahlreicher Fürstenfeldbrucker\*innen dar (jew. etwa 3 – 5 % der Auspendler\*innen), sind aber im Gegenzug auch Wohnort vieler in Fürstenfeldbruck beschäftigter Personen (jew. etwa 5 – 9 % der Einpendler\*innen). Eine Konzentration der Pendelverflechtungen lässt sich somit v.a. auf die Richtung München gelegenen Kommunen feststellen, während sie aufgrund des vergleichsweise ländlich geprägten Umlands im Westen Fürstenfeldbrucks nur eingeschränkt vorhanden ist.<sup>16</sup> Hier folgen Mammendorf (4%) und Moorenweis (3%) erst auf den weiteren Plätzen. In Gesprächen mit Unternehmer\*innen aus Fürstenfeldbruck wurde demgegenüber insbesondere das Arbeitskräftepotenzial im Hinterland nach Westen als weiteres Potenzial und Grund für eine Betriebsansiedlung genannt.

### 3.3 Wirtschaftsstruktur

Um ein möglichst umfassendes Bild über die wirtschaftlichen Strukturen und Entwicklungen in Fürstenfeldbruck zu erhalten, werden im Folgenden die Beschäftigtenzahlen – insgesamt sowie nach Wirtschaftsbereichen – und deren Entwicklung beleuchtet. An geeigneter Stelle werden Vergleiche mit dem Land Bayern sowie umliegenden Kommunen durchgeführt. Darüber hinaus werden zur Einordnung des Wirtschaftsstandorts Fürstenfeldbruck auch die Entwicklung der Betriebszahlen und Gewerbesteuererinnahmen beleuchtet.

Für eine Cluster-Analyse und kleinräumliche Einschätzung der Branchenverteilungen werden im Anschluss noch eine Branchenportfolio- sowie eine Shift-Share-Analyse durchgeführt, um die Leit- und Wachstumsbranchen der Stadt Fürstenfeldbruck zu ermitteln. Darüber hinaus sollen auch solche Branchen benannt werden, die zusätzlich als relevante Zielgruppe angesprochen werden sollten, um den Wirtschaftsraum zukunftsfähig aufzustellen.

#### 3.1.1 Wirtschaftsstruktur im Überblick

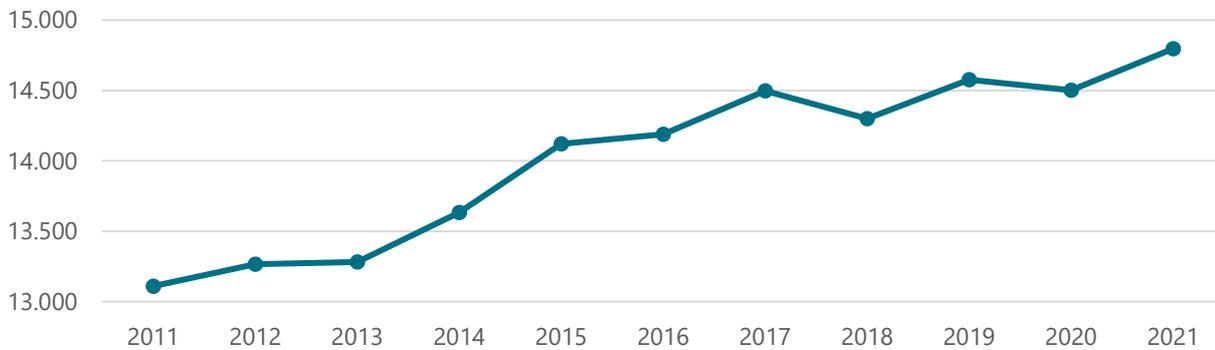
##### Beschäftigtenentwicklung (SvB)

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Fürstenfeldbruck konnte seit 2011 nahezu kontinuierlich einen Anstieg verzeichnen. Zum Stichtag 30.06.2021 sind insgesamt 14.797 Personen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in Fürstenfeldbruck nachgegangen, was einem Wachstum von knapp 13 % seit 2011 entspricht.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Statistische Ämter der Länder 2022: Pendleratlas Deutschland, Pendelströme 2021, Stand: 30.06.2021

<sup>17</sup> Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2012/ 2021

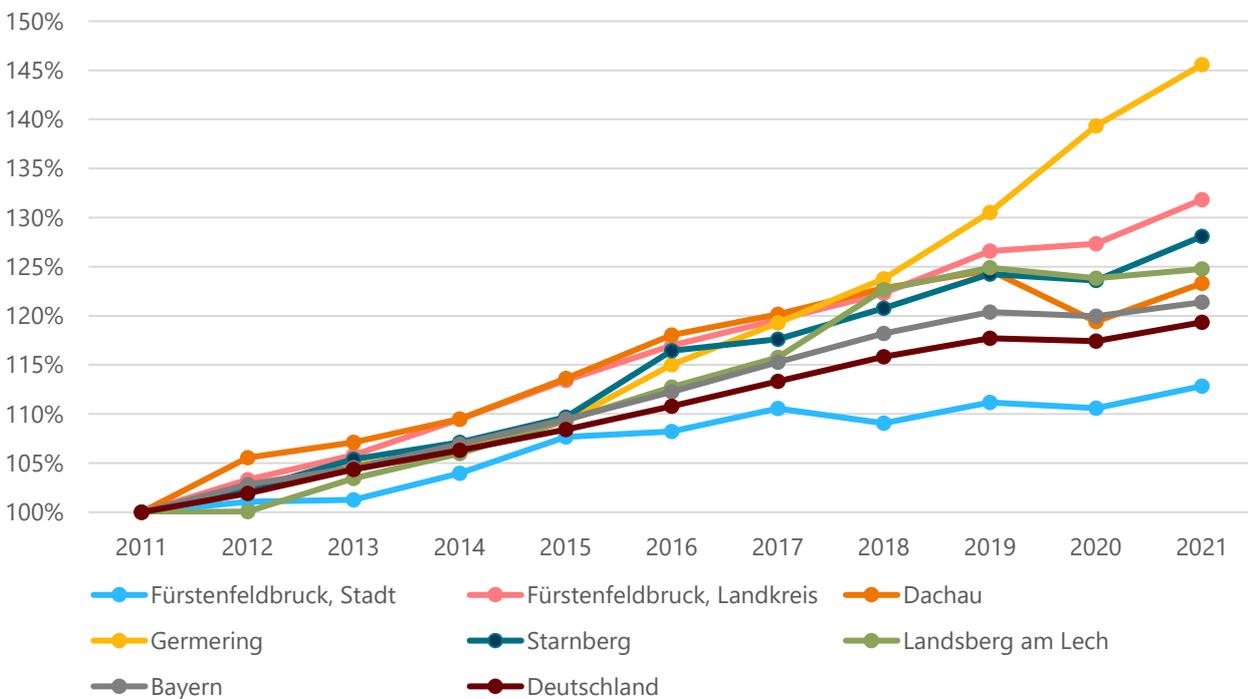
**Abb. 6** Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort Fürstenfeldbruck



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30. Juni des jeweiligen Jahres

Vergleicht man die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen Fürstenfeldbrucks mit der des Landkreises sowie weiterer Kommunen ähnlicher zentralörtlicher Hierarchiestufe bzw. ähnlicher Einwohner\*innenzahl in der Region, zeigt sich, dass Fürstenfeldbruck trotz der positiven Beschäftigtenentwicklung unterdurchschnittlich einzuordnen ist. Die Vergleichsstädte Dachau, Starnberg und Landsberg am Lech verzeichnen im Zeitraum 2011 bis 2021 ein Wachstum von jeweils ca. 20 – 30 %, Germering erreicht sogar einen Anstieg um ca. 46 %. Entsprechend bewegt sich auch die Wachstumsrate des Landkreises Fürstenfeldbruck mit ca. 31 % auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Auch im größeren Vergleichsmaßstab mit Bayern und Deutschland liegt Fürstenfeldbruck hinter den Wachstumsraten von ca. 21 bzw. 19 %.<sup>18</sup>

**Abb. 7** Relative Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) im regionalen Vergleich



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06. des jeweiligen Jahres

<sup>18</sup> Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06. des jeweiligen Jahres

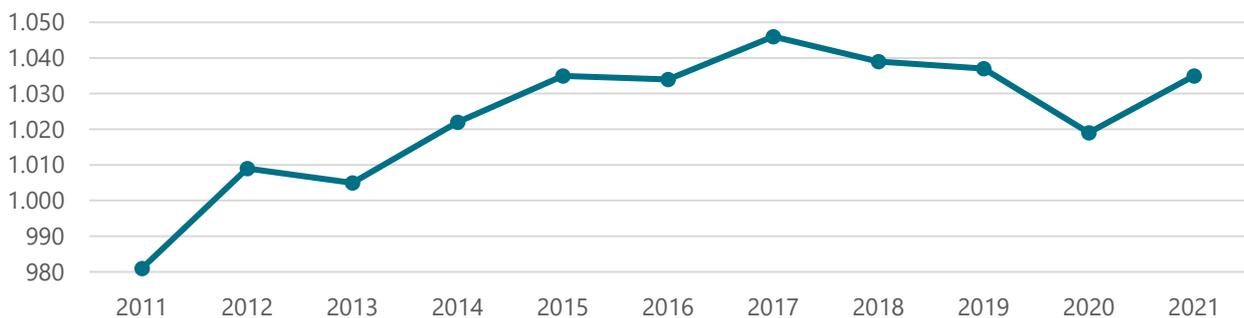
### Arbeitsplatzdichte

Eine weitere Möglichkeit zur Einordnung des Wirtschaftsstandorts Fürstenfeldbrucks bietet der Vergleich der Arbeitsplatzdichte, d.h. der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner\*innen. Für das Jahr 2021 erreicht Fürstenfeldbruck einen entsprechenden Wert von ca. 400,3 und liegt damit deutlich über dem Vergleichswert des teilweise eher ländlich geprägten Landkreises (ca. 249,5). Im Vergleich zu den o.g. Umlandkommunen bewegt sich die Große Kreisstadt dagegen im Mittelfeld und liegt über Germering und Dachau (ca. 217,2 bzw. 333,8) aber unter den entsprechenden Werten von Starnberg und Landsberg am Lech (ca. 493,5 bzw. 555,5).<sup>19</sup>

### Entwicklung Anzahl Betriebe

Neben steigenden Beschäftigtenzahlen ist in Fürstenfeldbruck auch bei der Anzahl an Betrieben insgesamt seit 2011 eine positive Entwicklung zu verzeichnen. So kam es im Zeitraum von 2011 bis 2021 zu einem Anstieg von rd. 5,5 %, was einem Plus von ca. 54 Betrieben entspricht. Innerhalb dieser Dekade sind Phasen mit einer rückläufigen Entwicklung zu verzeichnen, wie v.a. 2019/ 2020 vermutlich pandemiebedingt. Ein Vergleich mit der Entwicklung des Landkreises Fürstenfeldbruck zeigt, dass dort im gleichen Zeitraum ein Wachstum von rd. 11 % verzeichnet werden konnte, sodass die Stadt Fürstenfeldbruck ähnlich wie bei der Beschäftigtenzahl trotz positiver Entwicklung hinter der Wachstumsrate des Landkreises zurückbleibt.<sup>20</sup>

**Abb. 8** Entwicklung der Anzahl an Betrieben in Fürstenfeldbruck (2011 – 2021)

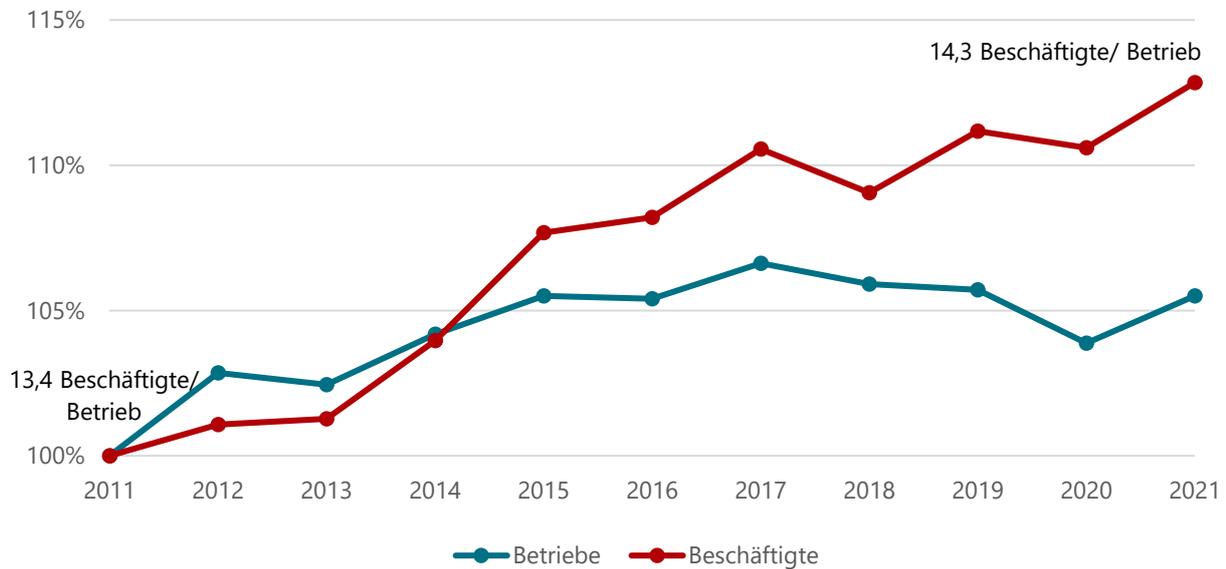


Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06. des jeweiligen Jahres

Sowohl die absoluten Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als auch der Betriebe sind in den vergangenen zehn Jahren in Fürstenfeldbruck angestiegen. Bei Betrachtung der relativen Entwicklung seit dem Jahr 2011 zeigt sich, dass das relative Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stärker angestiegen ist als das der Betriebe in Fürstenfeldbruck. In der Folge hat sich seit 2011 auch die durchschnittliche Beschäftigtenanzahl pro Betrieb von ca. 13,4 auf 14,3 erhöht und spiegelt gewisse Konzentrationstendenzen in Fürstenfeldbruck wider.

<sup>19</sup> Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand 30.06.2021, Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 30.06.2021

<sup>20</sup> Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand 30.06. des jeweiligen Jahres

**Abb. 9** Relative Entwicklung der SvB und der Anzahl an Betriebe in Fürstenfeldbruck (2011 – 2021)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand Betriebs- und Beschäftigtenzahlen: 30. Juni des jeweiligen Jahres

### Flächennutzung

Bezogen auf die Flächennutzung, d.h. die Industrie- und Gewerbeflächen je sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem lässt sich festhalten, dass Fürstenfeldbruck mit ca. 89,6 m<sup>2</sup>/ Beschäftigtem im Vergleich zu den Umlandkommunen, dem Landkreis sowie dem Freistaat eher niedrige Werte aufweist. Lediglich Germering (ca. 64,2) und Starnberg (ca. 66,0) liegen noch darunter, während Dachau (ca. 107,5), Landsberg am Lech (ca. 199,7) aber auch der Landkreis (ca. 151,7) und Bayern (ca. 164,6) z.T. deutlich höhere Werte aufweisen. Dieser Aspekt kann erste Anhaltspunkte dahingehend liefern, ob in einer Kommune eher flächenintensive Branchen wie z.B. Logistik, Verkehr angesiedelt sind, oder der Schwerpunkt u.a. im Dienstleistungsgewerbe liegt, welches i.d.R. einen geringeren Flächenverbrauch aufweist. Auch o.g. Konzentrationstendenzen können sich in einem niedrigeren Flächenverbrauch niederschlagen, wenn Betriebe ihre Mitarbeiter\*innenzahl ohne große räumliche Veränderungen erhöhen.

### Gewerbesteuereinnahmen

Die für Unternehmen anfallenden Gewerbesteuern sind für Kommunen eine wesentliche Einnahmequelle. Gleichzeitig stellen sie allerdings auch eine höchst volatile Kennzahl dar, die sehr großen Schwankungen unterliegen kann und u.a. durch gewinnminimierende Investitionen auf Betriebsebene auch gezielt reduziert werden kann. Dennoch soll zur Einordnung der kommunalen Gewerbesteuereinnahmen ein kurzer Vergleich zu den Umlandkommunen und der Region gezogen werden. Da der Vergleich der absoluten Gewerbesteuereinnahmen nur bedingt aussagekräftig ist und keine Einordnung Fürstenfeldbrucks mit anderen Kommunen ermöglicht, werden die Gewerbesteuer je sozialversicherungspflichtig beschäftigter Person (SvB) und je Hektar Gewerbe- und Industriefläche (ha) herangezogen.

Mit Blick auf die Gewerbesteuereinnahme je SvB bewegt sich Fürstenfeldbruck mit einem Wert von ca. 1.377 €/SvB im regionalen Vergleich gemeinsam mit Dachau (ca. 1.419 €/SvB) und Starnberg (ca. 1.500 €/SvB) auf einem eher niedrigen Niveau. Landsberg am Lech, der Landkreis Fürstenfeldbruck sowie Bayern erreichen im Durchschnitt Werte von ca. 2.000 €/SvB (ca. 1.992 bis 2.276 €/SvB), während Germering mit ca. 2.715 €/SvB etwa doppelt so viel Gewerbesteuereinnahmen je sozialversicherungspflichtig beschäftigter Person verzeichnen kann.

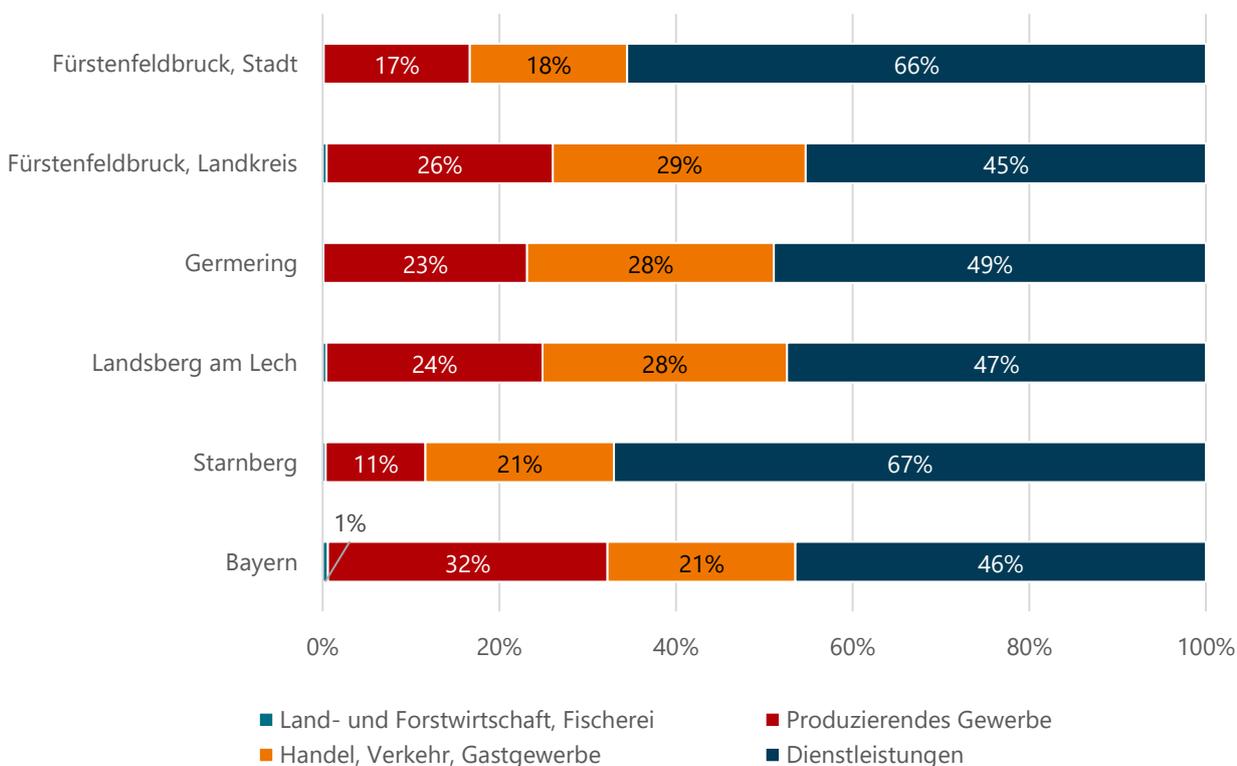
Auch bei der Gewerbesteuererinnahme je ha Gewerbe- und Industriefläche erreicht Germering mit ca. 442.000 €/ha im Vergleich den Spitzenwert. Fürstenfeldbruck bewegt sich mit ca. 153.670 €/ha auf einem Mittelwert und liegt gleichauf mit dem Vergleichswert des Landkreises (ca. 155.316 €/ha). Während Starnberg mit ca. 235.667 €/ha höhere Einnahmen verzeichnen kann, bewegen sich Dachau und Landsberg am Lech (ca. 136.28 bzw. 100.503 €/ha) auf einem niedrigeren Niveau. Auch im bayernweiten Vergleich (ca. 124.977 €/ha) erreicht Fürstenfeldbruck einen überdurchschnittlichen Wert.

### Analyse nach Wirtschaftsbereichen

In einem weiteren Schritt werden die Beschäftigten in Fürstenfeldbruck den Wirtschaftsbereichen „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“, „Produzierendes Gewerbe“, „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“, „Unternehmensdienstleister“ sowie „öffentliche und private Dienstleister“ zugeordnet.

Dabei zeigt sich, dass die Beschäftigungsstruktur in der Kreisstadt Fürstenfeldbruck v.a. durch den Dienstleistungssektor geprägt wird. Etwa zwei Drittel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in diesem Sektor, während sich die verbleibenden Beschäftigten im Wesentlichen auf die beiden Bereiche „Produzierendes Gewerbe“ (ca. 17 %) sowie „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“ (ca. 18 %) verteilen. „Land- und Forstwirtschaft“ spielt im Wirtschaftsspektrum von Fürstenfeldbruck kaum eine Rolle (< 1 %). Im bayernweiten sowie regionalen Vergleich ist in Fürstenfeldbruck (mit Ausnahme von Starnberg) eine deutlich überdurchschnittliche Ausprägung des Dienstleistungssektors festzustellen, während dem „Produzierenden Gewerbe“ ein unterdurchschnittlicher Anteil zukommt (vgl. Abb. 10). Die geringe touristische Bedeutung Fürstenfeldbrucks schlägt sich zudem auch im vergleichsweise geringen Beschäftigtenanteil im Segment „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“ nieder.

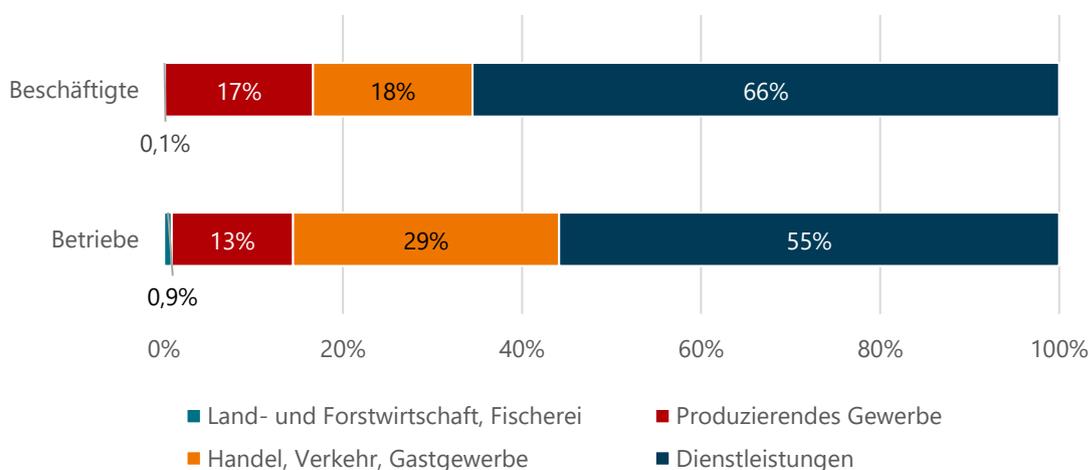
**Abb. 10 Vergleich der SvB nach Wirtschaftsbereichen (2021)**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Rundungsdifferenzen möglich, Stand: 30. Juni 2021

Mit Blick auf die Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Betriebe nach den Wirtschaftsbereichen lassen sich insbesondere im Dienstleistungssektor gewisse Konzentrationsprozesse ablesen: rd. 66 % der Beschäftigten sind in diesem Bereich tätig, während die Dienstleistungsbetriebe nur einen Anteil von rd. 55 % aller Betriebe von Fürstenfeldbruck auf sich vereinen. Somit sind im Dienstleistungssektor tendenziell eher beschäftigtenstärkere Unternehmen vertreten. Ähnlich verhält es sich im Produzierenden Gewerbe, dessen Anteil an Beschäftigten den Anteil der Betriebe übersteigt. Dem Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe sind dagegen anteilig deutlich mehr Betriebe als Beschäftigte zuzuordnen, was für eine kleinteiligere Struktur der Betriebe spricht.

**Abb. 11 SvB und Betriebe nach Wirtschaftsbereichen in Fürstenfeldbruck (2021)**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Rundungsdifferenzen möglich, Stand Betriebs- und Beschäftigtenzahlen: 30. Juni 2021

### SvB nach Wirtschaftsabschnitten

Als Weiteres erfolgt eine differenzierte Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur in Fürstenfeldbruck nach Wirtschaftsabschnitten sowie ein Vergleich mit entsprechenden bayernweiten Entwicklungen. Dies ermöglicht eine genauere Identifikation von aktuellen Schwerpunkten aber auch Wachstumsbranchen in Fürstenfeldbruck.

Für die Wirtschaftsabschnitte B „Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden“ sowie U „Exterritoriale Organisationen und Körperschaften“ liegen aufgrund von Datenschutzbestimmungen<sup>21</sup> Beschäftigtenverhältnisse nur im geringen Umfang und über die Zeitreihen schwankend vor, so dass sie nicht berücksichtigt wurden. Im Jahr 2021 wurden hier 8 bzw. 1 SvB gezählt. Sie sind in den nachfolgenden Analysen und Abbildungen nicht dargestellt.

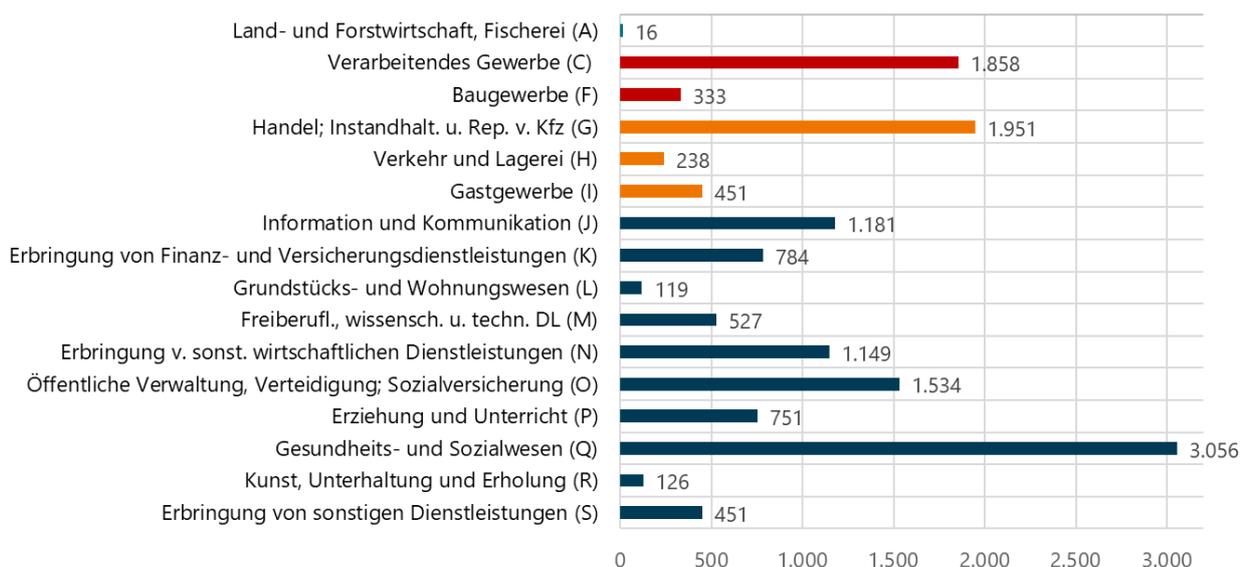
Der nachfolgenden Abbildung ist die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Fürstenfeldbruck nach Wirtschaftsabschnitten zu entnehmen.

Deutlich erkennbar ist die Bedeutung des „Gesundheits- und Sozialwesens“, welches mit über 3.000 Beschäftigten den mit Abstand stärksten Wirtschaftsabschnitt darstellt, was mitunter auf die große Anzahl der im Klinikum beschäftigten Personen zurückzuführen ist. Mit jeweils nicht ganz 2.000 Beschäftigten sind auch das „Verarbeitende Gewerbe“ sowie „Handel; Instandhaltung und Reparaturen von Kfz“ als beschäftigtenstarke Wirtschaftsabschnitte in Fürstenfeldbruck zu nennen. Mehr als 1.500 Personen sind zudem in der

<sup>21</sup> Bundesagentur für Arbeit 2021: Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert. Gleiches gilt, wenn eine Region oder ein Wirtschaftszweig 1 oder 2 Betriebe aufweist oder einer der Betriebe einen so hohen Beschäftigtenanteil auf sich vereint, dass die Beschäftigtenzahl praktisch eine Einzelangabe über diesen Betrieb darstellt (Dominanzfall). In Fällen, in denen Werte von Null eine Information über den Merkmalsträger offenlegen, werden auch diese Nullwerte anonymisiert.

„Öffentlichen Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung“ beschäftigt, sodass die genannten vier Abschnitte zusammengenommen ca. 57 % und damit mehr als die Hälfte der insgesamt in Fürstenfeldbruck sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf sich vereinen. Die geringste Anzahl der Beschäftigten ist dagegen, neben der „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“, in den Abschnitten „Grundstücks- und Wohnungswesen“, „Kunst, Unterhaltung und Erholung“ sowie „Verkehr und Lagerei“ tätig.

**Abb. 12 SvB nach Wirtschaftsabschnitten in Fürstenfeldbruck (2021)**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30. Juni 2021

### Entwicklung nach Wirtschaftsabschnitten

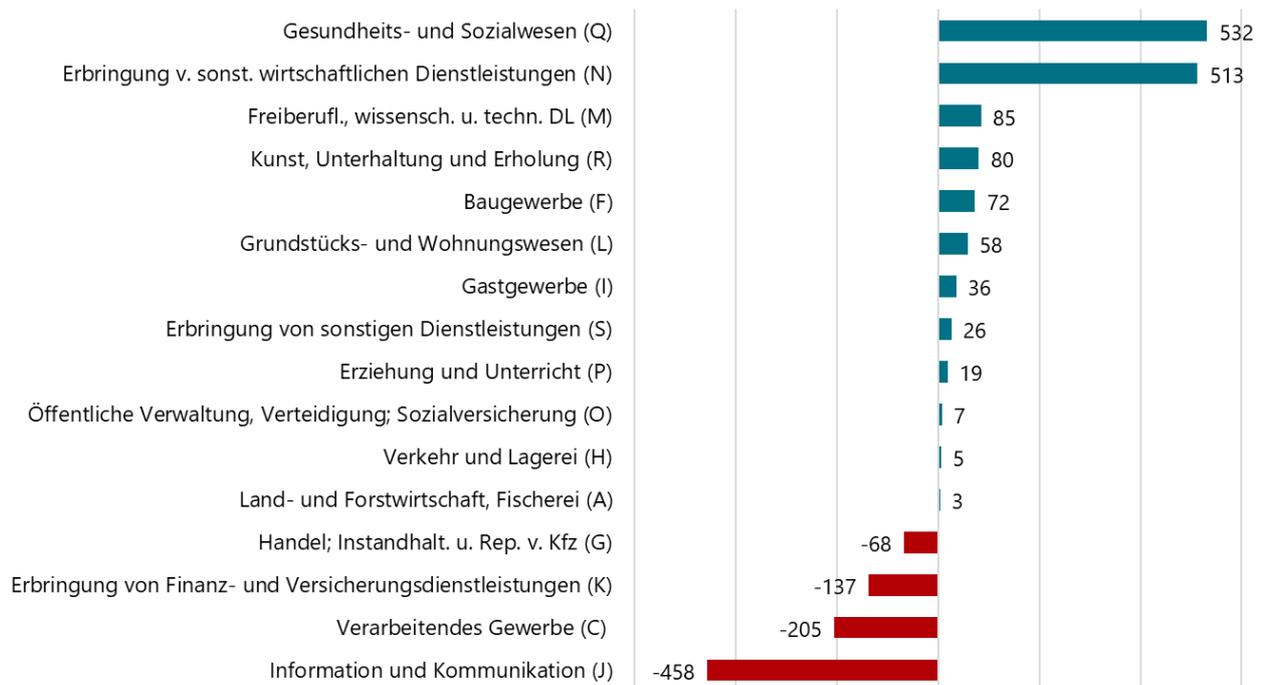
Bei Betrachtung der wesentlichen Arbeitskräfteveränderungen in Fürstenfeldbruck im Zeitraum 2016 bis 2021 (siehe Abb. 13) zeigt sich, dass rd. drei Viertel der Wirtschaftsbereiche einen Beschäftigtenzuwachs verbuchen konnten. Insbesondere die Branchen „Gesundheits- und Sozialwesen“ (+ 532) sowie „Erbringung v. sonst. wirtschaftlichen Dienstleistungen“ (+513) verzeichnen einen deutlichen Zuwachs. Im Gegensatz dazu gingen in den Bereichen „Information und Kommunikation“ (- 458), „verarbeitendes Gewerbe“ (- 205), „Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ (- 137) und „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz“ (- 68) die Beschäftigtenzahlen zurück.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der wesentliche Rückgang der Beschäftigten im Abschnitt „Information und Kommunikation“ im Zeitraum 2017/2018 erfolgte (- 429 Beschäftigte), während im selben Zeitraum der Abschnitt „Erbringung von sonstigen Dienstleistungen“ einen außergewöhnlich hohen Beschäftigtenzuwachs von ca. 384 Beschäftigten verzeichnete. Im Nachgang zu den durchgeführten Expertengesprächen und Abstimmungsrunden mit der Verwaltung ist Folgendes zu berücksichtigen: die beiden Entwicklungen sind auf interne Umstrukturierungsmaßnahmen eines Betriebes aus dem Abschnitt „Information und Kommunikation“ zurückzuführen, welche die Auslagerung ehemals fest angestellter Personen zu Personaldienstleistungsunternehmen umfassen. Daher spiegeln die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Arbeitskräfteveränderungen zwar die offizielle Zuordnung der Arbeitskräfte zu den jeweiligen Abschnitten wider, die jedoch nicht auf einer tatsächlich rückläufigen Entwicklung im Abschnitt „Information und Kommunikation“ zurückzuführen sind.

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes ist für Fürstenfeldbruck, v.a. bedingt durch die Eröffnung des kbo-Isar-Amper-Klinikums, mit dem „Gesundheits- und Sozialwesen“ seit 2016 eine deutliche Wachstumsbranche festzustellen, während die meisten anderen Abschnitte deutlich geringere Beschäftigtenzuwächse verzeichnen konnten. Beschäftigtenrückgänge sind v.a. in den Abschnitten „Verarbeitendes Gewerbe“ sowie

„Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ und nachgeordnet auch im Abschnitt „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz“ festzustellen.

**Abb. 13 Arbeitskräfteveränderung (SvB) am Arbeitsort Fürstenfeldbruck (2016 - 2021) in absoluten Zahlen**



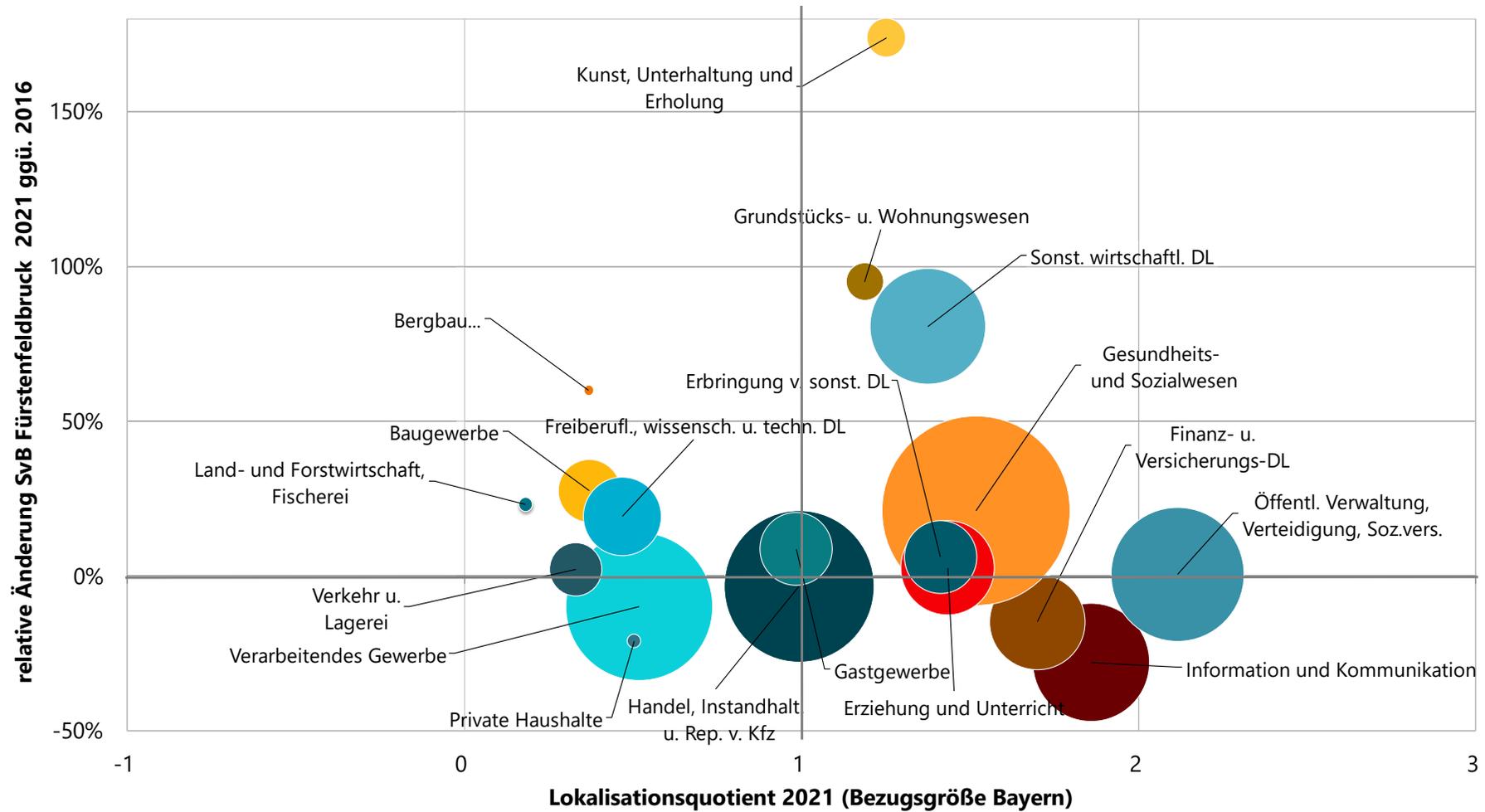
Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Beschäftigtenzahlen zum 30. Juni des jeweiligen Jahres

### 3.1.2 Branchenportfolio-Analyse

Neben den Beschäftigtenanteilen und der Analyse der zentralen Wirtschaftsbereiche liefert die Betrachtung des Branchenportfolios wichtige Rückschlüsse auf die Leitbranchen und Kompetenzfelder der Stadt Fürstenfeldbruck. Die Branchenportfolioanalyse basiert u.a. auf einer Berechnung des Lokalisationsquotienten. Mit dessen Hilfe lässt sich zeigen, ob in einem Teilraum die Beschäftigung in einem Wirtschaftsabschnitt über- oder unterproportional ausfällt (x-Achse)<sup>22</sup>. Als Vergleichswert wird der jeweilige Beschäftigtenanteil in der Gesamtregion (in diesem Fall Bayern) verwendet. Weiterhin wird das Beschäftigtenwachstum des Wirtschaftsabschnitts im Teilraum, also der Stadt Fürstenfeldbruck angesetzt (y-Achse). Je höher die Beschäftigtenzahl im jeweiligen Wirtschaftsabschnitt im Teilraum ist, desto größer sind im Branchenportfolio die Durchmesser der entsprechenden Kreise.

<sup>22</sup> Ein Lokalisationsquotient über 1 bedeutet, dass die relativen Beschäftigtenanteile stärker konzentriert sind als im betrachteten Gesamttraum, also eine Unternehmenskonzentration vorliegt, die das Vorhandensein von Clustern vermuten lässt bzw. deren Entstehung begünstigt.

Abb. 14 Branchenportfolio-Analyse Fürstenfeldbruck



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30. Juni 2016/ 2021

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass es in Fürstenfeldbruck keine Branchen bzw. Wirtschaftsabschnitte gibt, die signifikante Einbrüche oder negative Entwicklungen in strukturgefährdendem Ausmaß verzeichnet haben. Insgesamt ist das Branchenportfolio von Fürstenfeldbruck differenziert und der Großteil der Wirtschaftsabschnitte entwickelte sich dabei positiv – wenngleich in unterschiedlich starkem Ausmaß.

Nach Betrachtung des Branchenportfolios kann zunächst der Bereich „Gesundheits- und Sozialwesen“ aufgrund seines hohen Lokalisationsquotienten, der positiven Entwicklung der Beschäftigtenzahlen sowie der hohen Anzahl an Beschäftigten als grundsätzliches Kompetenzfeld der Stadt Fürstenfeldbruck bestätigt werden. Eine wesentliche Rolle im Fürstenfeldbrucker Branchenportfolio spielen zudem die Segmente „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung“ sowie „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz“. Diese Bereiche haben zwar seit 2016 kein signifikantes Wachstum erfahren, sie stellen jedoch im Hinblick auf ihre Beschäftigtenzahlen wichtige Wirtschaftsabschnitte in der Großen Kreisstadt dar. Im Vergleich mit dem bayernweiten Durchschnitt, kommt zudem der „Öffentlichen Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung“ in Fürstenfeldbruck ein überdurchschnittlicher Beschäftigtenanteil zu.

Wenngleich sich die Entwicklung und aktuelle Bedeutung der Bereiche „Information und Kommunikation“ und „Erbringung von sonstigen Dienstleistungen“ in der Branchenportfolio-Analyse aufgrund der Verschiebungen innerhalb dieser beiden Segmente (s.o.) nur bedingt ablesen lässt, kann dennoch festgehalten werden, dass der Abschnitt „Information und Kommunikation“ zu einer der Schlüsselbranchen Fürstenfeldbrucks gehört: selbst unter der Annahme der deutlich zurückgegangenen Beschäftigten ist der Bereich „Information und Kommunikation“ im Vergleich zu Bayern überdurchschnittlich stark in Fürstenfeldbruck aufgestellt.

Vergleichsweise beschäftigtenstark präsentiert sich zwar auch das „Verarbeitende Gewerbe“, verzeichnete allerdings seit 2016 auch einen Rückgang der Beschäftigten und liegt auch bezüglich des Beschäftigtenanteils wie bereits in Abb. 10 dargestellt unter dem bayerischen Durchschnitt. Als Wachstumsbranchen, die zwar aktuell noch einen relativ kleinen Anteil den Beschäftigten haben und derzeit noch im Vergleich zu Bayern geringere Beschäftigtenanteile auf sich vereinen, können dagegen die Abschnitte „Baugewerbe“ (inkl. Handwerk) sowie „Freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ genannt werden. Insgesamt ist nach Betrachtung des Branchenportfolios festzuhalten, dass zwar einige Wirtschaftsabschnitte in Fürstenfeldbruck im bayernweiten Vergleich unterrepräsentiert sind, insgesamt aber eine ausgewogene Mischung aus verschiedenen Branchen gegeben ist, die in den letzten Jahren größtenteils einen Beschäftigtenzuwachs verzeichnen konnten.

### 3.1.3 Shift-Share-Analyse

Die Shift-Share-Analyse ist ein spezielles Modell zum Beschreiben der Regionalökonomie, das die Entwicklung eines Teilraums in einer definierten Zeitspanne im Verhältnis zur Entwicklung des betrachteten Gesamttraums (Bayern) erfasst. Es wird also die jeweilige Abweichung der teilräumlichen Entwicklung von der Entwicklung des Gesamttraums angegeben. Bei Anwendung auf die Beschäftigungsentwicklung in Fürstenfeldbruck werden Abweichungen im Vergleich zur gesamt-bayerischen Entwicklung deutlich.

Zur besseren Verständlichkeit wird das Vorgehen der Shift-Share-Analyse am Beispiel des Wirtschaftsabschnitts „Verkehr und Lagerei“ im Folgenden kurz erläutert.

Zwischen 2016 und 2021 ist der Wirtschaftsabschnitt „Verkehr und Lagerei“ bayernweit von 240.611 Beschäftigten um rd. 16 % auf 279.714 Beschäftigte angestiegen. Diese prozentuale Entwicklung wird auf die Anzahl der Beschäftigten des Wirtschaftsabschnitts für den Teilraum Fürstenfeldbruck übertragen. Der erhaltene Erwartungswert wird dann mit dem tatsächlich eingetretenen Wert im Jahr 2021 verglichen. Die erhaltene Abweichung ist das Ergebnis der Shift-Share-Analyse. So sind im Wirtschaftsabschnitt „Verkehr und Lagerei“ in Fürstenfeldbruck im Jahr 2021 mit 238 Beschäftigten insgesamt fünf Personen mehr sozialversicherungspflichtig beschäftigt als 2016. Beim Vergleich mit dem bayernweiten Wachstum von 16 % und

dem daraus erhaltenen Erwartungswert von 271 für Fürstenfeldbruck, erhält man als Ergebnis der Shift-Share-Analyse den Wert -33. Dieser liegt im negativen Bereich und besagt: Es waren im Jahr 2021 insgesamt 33 Beschäftigte weniger in Fürstenfeldbruck in diesem Wirtschaftsabschnitt tätig, als es theoretisch gewesen wären, wenn sich der Wirtschaftsstandort wie der Bezugsraum – die bayerische Wirtschaft – entwickelt hätte. Besonders negativ bzw. unterdurchschnittlich im Vergleich zum Gesamtraum Bayern entwickelten sich in Fürstenfeldbruck folgende Wirtschaftsabschnitte:

- Information und Kommunikation (-885; hierbei ist jedoch die Verschiebung der Beschäftigten zu den „Sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“ zu berücksichtigen)
- Verarbeitendes Gewerbe (-237)
- Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung (-227)

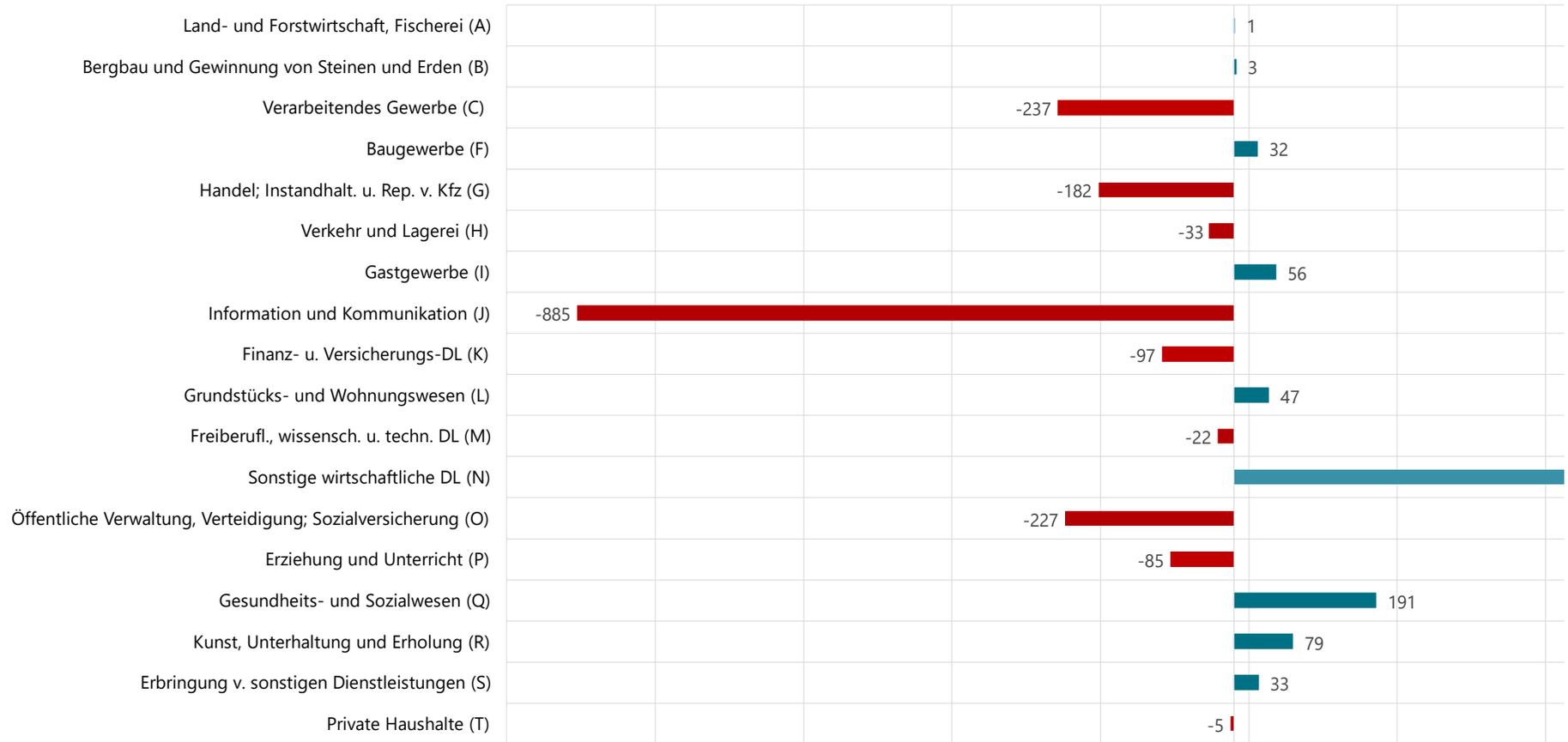
Folgende Wirtschaftsabschnitte weisen hingegen in Fürstenfeldbruck eine überdurchschnittliche Entwicklung auf:

- Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (+526)
- Gesundheits- und Sozialwesen (+191)
- Kunst, Unterhaltung und Erholung (+79)

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass eine negative Entwicklung in der Shift-Share-Analyse nicht zwangsläufig eine rückläufige Entwicklung des jeweiligen Sektors anzeigt. Es wird lediglich dargestellt, dass ein schwächeres Wachstum als im bayerischen Vergleich vorliegt. Dies zeigt sich am Bereich „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung“, der in der Shift-Share-Analyse einen Wert von -227 aufweist. Betrachtet man dazu die Ergebnisse der Branchenportfolioanalyse wird deutlich, dass der Wirtschaftszweig in Fürstenfeldbruck seit 2016 ein leichtes Beschäftigtenwachstum verzeichnen konnte und im bayerischen Vergleich auch insgesamt überrepräsentiert ist. Dies ist also dahingehend zu interpretieren, dass sich dieser Bereich im Vergleich mit Bayern weniger stark entwickelt hat bzw. im gesamten Bayerischen Raum Aufholtendenzen zu erkennen sind.

Bei Gegenüberstellung der Ergebnisse der Branchenportfolio-Analyse und der Shift-Share-Analyse können weiterhin das „Gesundheits- und Sozialwesen“ aufgrund seines Wachstums als Kernkompetenzfeld der Fürstenfeldbrucker Wirtschaft identifiziert werden. Das überdurchschnittliche Wachstum im Bereich „Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“ ist wie bereits ausgeführt um die Verschiebung der Beschäftigten aus dem Abschnitt „Information und Kommunikation“ zu relativieren.

**Abb. 15 Shift-Share-Analyse für Fürstentfeldbruck (Zeitraum 2016 – 2021), in absoluten Zahlen (Anzahl Beschäftigte)**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

### 3.1.4 Zusammenfassung Branchenentwicklung und bestandsbasierte Ableitung von Leitbranchen und Kompetenzfeldern

In der nachfolgenden Abbildung ist die **Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsabschnitte**, teilweise inkl. weiterer Differenzierung nach Abteilungen zusammengefasst dargestellt. Es lässt sich jeweils die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) 2011 und 2021 sowie die entsprechende Entwicklung bzw. Veränderung in diesem Zeitraum ablesen. In den letzten Spalten ist darüber hinaus noch der Anteil des jew. Wirtschaftsabschnitts an der Gesamtzahl der in Fürstenfeldbruck sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen abgebildet. Für eine einfachere Identifikation der beschäftigtenstarken Branchen, wurden diese mittels unterschiedlicher Kreissymbole in drei Gruppen eingeteilt.

Basierend auf diesen Kennziffern lassen sich im Bestand Branchen identifizieren, die aktuelle Leitbranchen bzw. zukünftige Kompetenzfelder darstellen und für die weitere Entwicklung Fürstenfeldbrucks als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort wesentlich sein werden. Im Hinblick auf die Benennung zukünftiger Wachstumsbranchen ist anzumerken, dass die Entwicklung der Branchen seit 2011 immer im Zusammenspiel mit dem jew. Anteil an den Gesamtbeschäftigten betrachtet werden muss, um Fehlinterpretationen zu vermeiden.

Darüber hinaus wurden weitere Kennziffern auf Branchenebene berechnet und eine Clusteranalyse durchgeführt, welche eine Ableitung von Leit- und Zukunftsbranchen für Fürstenfeldbruck ermöglichen. Während die nachfolgende Abbildung die Bestandsentwicklung bezogen auf die große Kreisstadt darstellt, wird bei der Clusteranalyse auch der Landkreis berücksichtigt. Dadurch umfassen die abgeleiteten Potenzialbranchen auch Branchen, die ggf. im Landkreis, aber noch nicht in der Stadt Fürstenfeldbruck vertreten sind.

Folgende weitere Kennzahlen wurden bei der Ableitung der Potenzialbranchen berücksichtigt:

- **Betriebsstätdichte** auf Abteilungsebene (Zweisteller): die Ausweisung der Betriebe je km<sup>2</sup> im Vergleich mit Deutschland ermöglicht die eine Einschätzung zur Attraktivität der Standortfaktoren entsprechend der Branchen-Affinitäten
- **Clusteranalyse mittels Clusterindex** = die relative Industriedichte x relativer Industriebesatz / relative Betriebsgröße im Vergleich mit Deutschland; der Clusterindex stellt die Konzentration auf Ebene der Stadt bzw. des Landkreises Fürstenfeldbruck nach Branchenabteilungen (Zweisteller) im deutschen Vergleich in Relation zur Einwohnerzahl, Fläche und Betriebsgröße dar

Die entsprechenden Abbildungen zu den genannten Kennziffern sind dem Anhang (Kap. 9.3) zu entnehmen.

Abb. 16 Zusammenfassung Branchenentwicklung 2011 – 2021

Produzierendes Gewerbe	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2011	SvB 2021	Veränderung	2021	
Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	10	*	*	-	-	
Getränkeherstellung	11	*	*	-	-	
Herstellung von Bekleidung	14	*	*	-	-	
Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)	16	*	*	-	-	
Hrst. von Druckerzeugn.; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern	18	19	*	- +	0,30%	○
Hrst. von Glas u. Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen u. Erden	23	131	*	- -	0,54%	○
Herstellung von Metallerzeugnissen	25	98	111	13,27% +	0,75%	○
Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen	26	*	*	-	-	
Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	27	*	*	-	-	
Maschinenbau	28	*	779	-	5,26%	●
Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen	29	*	0	- -	0,00%	○
Herstellung von Möbeln	31	3	18	500,00% +	0,12%	○
Hrst. v. sonstigen Waren	32	49	*	-	0,24%	○
Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	33	40	15	-62,50% -	0,10%	○
Verarbeitendes Gewerbe Restwert (inkl. anonymisierter Werte)	*	1.898	935	-	6,32%	●
<b>Verarbeitendes Gewerbe insgesamt</b>	<b>C</b>	<b>2.238</b>	<b>1.858</b>	<b>-16,98%</b> -	<b>12,56%</b>	●
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>D/E</b>	<b>321</b>	<b>248</b>	<b>-22,74%</b> -	<b>1,68%</b>	○
<b>Baugewerbe</b>	<b>F</b>	<b>201</b>	<b>333</b>	<b>65,67%</b> +	<b>2,25%</b>	○
<b>Produzierendes Gewerbe insgesamt<sup>1</sup></b>	<b>B-F</b>	<b>2.766</b>	<b>2.447</b>	<b>-11,53%</b> -	<b>16,54%</b>	●

Dienstleistungen	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2011	SvB 2021	Veränderung	2021	
<b>Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	<b>G</b>	<b>1.834</b>	<b>1.951</b>	<b>6,4%</b> +	<b>13,19%</b>	●
Kfz.	45	362	416	14,9% +	2,81%	○
Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	46	276	367	33,0% +	2,48%	○
Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	47	1.196	1.168	-2,3% -	7,89%	○
<b>Verkehr und Lagerei</b>	<b>H</b>	<b>254</b>	<b>238</b>	<b>-6,3%</b> -	<b>1,61%</b>	○
<b>Gastgewerbe</b>	<b>I</b>	<b>346</b>	<b>451</b>	<b>30,3%</b> +	<b>3,05%</b>	○
<b>Information und Kommunikation</b>	<b>J</b>	<b>1.460</b>	<b>1.181</b>	<b>-19,1%</b> -	<b>7,98%</b>	●
<b>Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen</b>	<b>K</b>	<b>970</b>	<b>784</b>	<b>-19,2%</b> -	<b>5,30%</b>	○
<b>Grundstücks- u. Wohnungswesen*</b>	<b>L</b>	<b>64</b>	<b>119</b>	<b>85,9%</b> +	<b>0,80%</b>	○
<b>Freiberufl., wissenschaftl. U. technische Dienstleistungen</b>	<b>M</b>	<b>492</b>	<b>527</b>	<b>7,1%</b> +	<b>3,56%</b>	○
Rechts- und Steuerberatung; Wirtschaftsprüfung	69	206	254	23,3% +	1,72%	○
Unternehmensberatung	70	85	134	57,6% +	0,91%	○
Architektur- und Ingenieurwesen	71	143	106	-25,9% -	0,72%	○
Forschung und Entwicklung	72	*	10	-	0,07%	○
Werbung und Marktforschung	73	*	4	-	0,03%	○
<b>Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen</b>	<b>N</b>	<b>567</b>	<b>1.149</b>	<b>102,6%</b> +	<b>7,77%</b>	○
Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	78	111	150	35,1% +	1,01%	○
Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	81	300	779	159,7% +	5,26%	○
<b>Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung</b>	<b>O</b>	<b>1.387</b>	<b>1.534</b>	<b>10,6%</b> +	<b>10,37%</b>	●
<b>Erziehung und Unterricht</b>	<b>P</b>	<b>596</b>	<b>751</b>	<b>26,0%</b> +	<b>5,08%</b>	○
<b>Gesundheits- und Sozialwesen</b>	<b>Q</b>	<b>2.018</b>	<b>3.056</b>	<b>51,4%</b> +	<b>20,65%</b>	●
<b>Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	<b>R</b>	<b>46</b>	<b>126</b>	<b>173,9%</b> +	<b>0,85%</b>	○
<b>Erbringung von sonstigen Dienstleistungen</b>	<b>S</b>	<b>403</b>	<b>451</b>	<b>11,9%</b> +	<b>3,05%</b>	○
<b>Dienstleistungen insgesamt<sup>1</sup></b>	<b>G-U</b>	<b>10.437</b>	<b>12.318</b>	<b>18,0%</b> +	<b>83,25%</b>	○

Anteil der SvB an der Branche ○ < 3 % ● 3 % bis unter 10 % ● ≥ 10 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06. des jeweiligen Jahres

<sup>1</sup> Werte tlw. geschätzt, \* Werte aufgrund von Datenschutzbestimmungen nicht vorhanden

Das „**Produzierende Gewerbe**“ ist in seiner Gesamtheit seit 2011 zwar von einem Beschäftigtenrückgang in Höhe von ca. 11,5 % geprägt, der Bereich stellt mit ca. 16,5 % der in Fürstenfeldbruck sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jedoch nach wie vor einen wichtigen Bestandteil des Wirtschaftsstandorts dar. Innerhalb des „Produzierenden Gewerbes“ weisen die einzelnen Abschnitte bzw. Abteilungen teilweise sehr unterschiedliche Entwicklungen in den letzten zehn Jahren auf und auch im Hinblick auf die lokale und regionale Clusteranalyse ergeben sich z.T. deutliche Unterschiede, sodass aus dem „Produzierenden Gewerbe“ folgende Teilbereiche als Leit- und Potenzialbranchen ausgewiesen werden können:

**Abb. 17 Leit- und Potenzialbranchen des Sektors „Produzierenden Gewerbes“ aus dem Bestand**

Branchenabteilung	Unternehmensbeispiele
11 Getränkeherstellung	Brauerei, Produktion von Erfrischungsgetränken
18 Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern	Druckerei; Vervielfältigung von Ton-, Bild-, Datenträgern
23 Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden	Betonwerk, Zement-, Glas-/Keramikproduktion
26 Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen	Produktion von: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ elektronischen Bauelementen und Leiterplatten (z.B. Solarmodule)</li> <li>▪ Geräten der Telekommunikationstechnik und Unterhaltungselektronik</li> <li>▪ Mess-, Kontroll-, Navigationseinrichtungen, Uhren</li> <li>▪ Optischen, magnetischen und fotografischen Instrumenten</li> </ul>
28 Maschinenbau	Produktion von: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maschinen-/ Anlagenbau für weitere Produktion</li> </ul>
32 Herstellung von sonstigen Waren	Herstellung von <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ medizinischen und zahnmedizinischen Apparaten und Materialien</li> <li>▪ Sportgeräten, Spielwaren, Musikinstrumenten</li> <li>▪ Schmuck und Modeschmuck</li> </ul>
41 / 43 Bau(ausbau-)gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Errichtung von Wohngebäuden aller Art</li> <li>▪ Bauinstallationen, z.B. Elektro- oder Gas-, Wasser-, Heizungs- sowie Lüftungs- und Klimainstallation</li> <li>▪ sonstiger Ausbau, z.B. Bautischlerei/-schlosserei, Malerei, Glaserei oder Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, Tapeziererei)</li> </ul>

eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Der Dienstleistungssektor inkl. Handel stellt in Fürstenfeldbruck den Großteil der Arbeitsplätze (ca. 83 %). Seit 2011 verzeichnete er insgesamt ein Wachstum von rd. 18 %, welches aber auch je nach Branche deutlich hiervon abweichen kann. Basierend auf der Bestandsentwicklung und der Clusteranalyse lassen sich für den Dienstleistungssektor folgende Leit- und Potenzialbranchen ableiten:

Abb. 18 Leit- und Potenzialbranchen des Sektors „Handel und Dienstleistungen“ aus dem Bestand

Branchenabteilung	Unternehmensbeispiele
45 Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung u. Reparatur von Kfz	Autohaus, Kfz-Werkstatt, Auto-Serviceeinrichtungen (Waschanlage etc.)
58 Verlagswesen	Verlegen von Büchern, Zeitungen, Zeitschriften und Computersoftware
62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	Programmiertätigkeiten, Softwareentwicklung
68 Grundstücks- und Wohnungswesen	Maklerbüro, Immobilienverwaltung
69 Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung	Steuerkanzlei, Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfung
77 Vermietung von beweglichen Sachen	Autovermietung, Videoverleih, Vermietung von Bau- und Büromaschinen
81 Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	Hausmeisterdienste, Gebäudereinigung, Garten- und Landschaftsbau
84 Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	Öffentliche Verwaltung, Rechtspflege, Feuerwehr
85 Erziehung und Unterricht	Kindergärten und Schulen, Fahrschulen
86 Gesundheitswesen	Krankenhaus, (Fach-)Arztpraxen, Krankengymnastik
87 Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	Pflege- und Altenheime
88 Sozialwesen (ohne Heime)	Ambulante Dienste, Tagesbetreuung
96 Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen	Wäscherei, Friseur- und Kosmetiksalons, Bestattungsinstitut

Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

### 3.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

Parallel zur Analyse der Wirtschafts- und Branchenstruktur des Standorts Fürstenfeldbruck erfolgt eine Analyse der relevanten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Dabei werden auf Landes-, Regional- und kommunaler Ebene die Restriktionen und Potenziale herausgearbeitet und benannt. Eine Besonderheit spielt dabei die Lage und Rolle in der Europäischen Metropolregion München (EMM).

Als Instrument der Landesbehörde Bayern fungiert das **Landesentwicklungsprogramm** (LEP), welches Ziele und Grundsätze für die raumbedeutende Entwicklung Bayerns vorgibt. Diese Vorgaben werden sukzessive auf der Ebene der regionalen Planungsverbände umgesetzt. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 2013 wurde 2020 durch eine Teilfortschreibung zu verschiedenen Themenfeldern reformiert und ist in seiner überarbeiteten Fassung seit Januar 2020 rechtskräftig.

#### Zentralörtliche Einstufung der Stadt Fürstenfeldbruck

<b>Zentrale-Orte-Stufe:</b>	Mittelzentrum
<b>Einwohner*innen:</b>	rd. 37.181 Einwohner*innen <sup>23</sup>
<b>Gebietskategorie:</b>	Verdichtungsraum <sup>24</sup>
<b>Landkreis:</b>	Fürstenfeldbruck
<b>Region:</b>	München

<sup>23</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 30.06.2022

<sup>24</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

<b>Regierungsbezirk:</b>	Oberbayern
<b>Gewerbesteuerhebesatz:</b>	380 % <sup>25</sup>

Gemäß **Landesplanung** kommt der Stadt Fürstenfeldbruck die Funktion eines Mittelzentrums zu: „Die als Mittelzentrum eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.“ (LEP 2.1.7 (G)).

Die Gewerbe- und Industriegebiete spielen im LEP insbesondere hinsichtlich der Siedlungsstruktur und deren weiterer Entwicklung eine Rolle, u.a. bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen:

Generell sind neue Flächen „möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlichen ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts-, und Landschaftsbild geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen, [...]“ (LEP 3.3 (Z))

Eine Ausnahme hinsichtlich militärischer Konversionsflächen kann dementsprechend bei einer „Bebauung mit militärischen Wohn-, Verwaltungs- oder Gewerbebauten vorliegen.“ (LEP 3.3. (B)).

- Bei der Ausweisung von nicht angebotenen Gewerbe- und Industriegebieten im vorgenannten Sinne sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Darüber hinaus hält der **Regionalplan der Region München** in seiner letzten Gesamtfortschreibung aus dem Jahr 2019 fachliche Ziele und Grundsätze für u.a. die wirtschaftliche Entwicklung der Region fest. Als Instrument für die Regionen und die Kommunen sind in einem Regionalplan grundsätzliche Festlegungen für die gesamte Region oder deren Teilräume vermerkt. Leitlinie der Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung. Gemäß des Regionalplans Münchens befindet sich das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck im Verdichtungsraum der Metropole München. Im Kapitel Wirtschaft und Dienstleistungen sind folgende Grundsätze und Entwicklungsansätze vermerkt:

<sup>25</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2022, Stand: 2020; im regionalen Vergleich verfügen Fürstenfeldbruck und Germering mit 380 % nach München (490 %) mitunter über den höchsten Gewerbesteuerhebesatz, die Umlandkommunen liegen meist bei Werten von 330 bis 360 %.

Als Leitbild fungiert eine erfolgreiche Wirtschaftsstruktur:

- „Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.“ (G 1.1)
- „Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.“ (G 1.3)
- „Die vielfältigen regionalen Kompetenzen sollen weiter gefestigt und ausgebaut werden, insbesondere die Bedeutung und Wettbewerbsfähigkeit der Region als Versicherungs- und Bankenstandort, als Messe- und Kongressstandort, als Standort für die Luft- und Raumfahrtindustrie, als Standort für Biotechnologie, Elektronik und IuK, Medien, Automobil- und Fahrzeugbau, Umwelttechnik, Medizintechnik, Satellitennavigation, Gesundheit und Wellness, Finanzdienstleistungen, Unternehmens- und Wirtschaftsberatung. Die Voraussetzungen und das Angebot für den Städte-, Tagungs-, Kongress-, Messe-, Geschäfts- und Erholungstourismus sollen weiter verbessert, die Impulse des besonderen Wirtschaftsfaktor Oktoberfest sollen weiter belebt werden.“ (G1.4)

Insbesondere die bereits bestehenden Standortvorteile gegenüber anderen Regionen sollen weiter ausgebaut werden. Dazu zählen u.a. die nationale und internationale Verkehrsanbindung, Innovationspotenzial oder auch das Potenzial qualifizierter Arbeitskräfte und Entscheidungsträger.

In den Teilräumen der Region gilt es des Weiteren wohnortnahe Arbeitsplätze zu priorisieren sowie die Quantität und Qualität der Arbeitsplätze auch an die örtliche Nachfrage anzupassen. Ein besonderes Augenmerk hinsichtlich der regionalen Wirtschaftsstruktur liegt zudem auf den Handwerksstrukturen:

*„Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wiederhergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.“ (G 2.4)* Hierzu wird weiter ausgeführt: *„Der wirtschaftliche Erfolg der Region München fußt auf einem gesunden Branchenmix und einer dezentralen Struktur des Handwerks, welche eine wohnort- und zeitnahe Versorgung mit vielfältigen Gütern und Dienstleistungen sichert. Die stabilisierende Funktion des Handwerks gerät jedoch in Gefahr, wenn die Handwerksbetriebe einem zu starken Verdrängungswettbewerb, z.B. durch Wohnungsbau oder höherwertigen Büronutzungen ausgesetzt sind.“ (zu G 2.4)*

Als allgemeiner Grundsatz zur Siedlungsentwicklung ist folgende Zielsetzung vermerkt:

*„Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.“ (Z 4.1)*

In diesem Zusammenhang ist noch der Erhalt und Schutz von Freiflächen und ihren Funktionen gemäß des Regionalplans festzuhalten. Ein weiteres Ziel stellen weniger versiegelte Flächen innerhalb der Region Münchens dar.

Weitere regionalspezifische Entwicklungen in Fürstenfeldbruck und der Umgebung sollten außerdem mit der Zielsetzung der **Europäischen Metropolregion München** (EMM) in Einklang gebracht werden. Generell sind europäische Metropolregionen als „räumliche und funktionale Standorte, deren herausragende Funktionen im internationalen Maßstab über die nationalen Grenzen hinweg hinausstrahlen“<sup>26</sup> definiert. Insgesamt zählt Deutschland elf europäische Metropolregionen. In der EMM liegt u.a. auch das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung stellt in verschiedenen Veröffentlichungen die Funktionen und Ziele der europäischen Metropolregionen in Deutschland dar. Für die EMM steht dabei

<sup>26</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995

insbesondere die effiziente und nachhaltige Gestaltung des Wirtschaftswachstums im Vordergrund. Aufgrund des dynamischen Wachstums und des prognostizierten Bevölkerungsanstiegs ist v.a. eine ausgeglichene Entwicklung wichtig: *„Ein wesentlicher Standortfaktor für die Wirtschaft und die Lebensqualität ist die ausgeglichene Entwicklung – zwischen Freiraum, Wohngebieten, Industrie- und Gewerbegebieten sowie Flächen für den Verkehr. [...] Ziele sind die Steigerung der Lebensqualität und die Förderung einer nachhaltigen Wirtschaft unter Aspekten des Klimaschutzes und der Bewahrung der Landschaften.“*<sup>27</sup> U.a. soll in diesem Zusammenhang eine zukunftsfähige Mobilität gefördert werden.

---

<sup>27</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Metropolregionen – Kooperation und Wettbewerb in Deutschland und Europa 2016

## 4 Standortfaktoren und Standorttypen

Untersuchungen zur Relevanz verschiedener Standortfaktoren sind nach wie vor von großem praktischem Interesse. Grundsätzlich gilt, dass das Angebot an Gewerbestandorten die reale Nachfrage (deutschlandweit) übersteigt, was die Auswahlmöglichkeiten aus Unternehmenssicht vergrößert. Vor dem Hintergrund eines nach wie vor durch interkommunalen, regionalen und internationalen Wettbewerb geprägten Umfeldes bedeutet dies, dass insbesondere neu entwickelte Standorte den wachsenden und zunehmend ausdifferenzierten Standortansprüchen genügen müssen.

Eine möglichst genaue Beschreibung der Standortanforderungen wird somit erforderlich, wobei einerseits auf Beobachtungen in der Praxis und andererseits auch auf Auswertungen einschlägiger Literatur zurückgegriffen wird.

### 4.1 Gewerbliche Standortwahl

Die Ermittlung von Standortfaktoren konzentriert sich auf diejenigen Anlässe des Flächenbedarfs, die eine Standorterweiterung, Neuansiedlung/ Neuerrichtung oder Betriebsverlagerung zur Folge haben. Dies sind Wachstumsabsichten, Neugründungen oder bspw. auch Effekte komparativer Standortvorteile oder Standortnachteile.

Ausgangslage zur Einschätzung des Flächenbedarfs in der Stadt Fürstenfeldbruck ist die Feststellung, dass jeglicher Produktionsprozess ein Grundstück bzw. entsprechende Büro-, Produktions-, Hallen-, Lager-, Labor- oder andere Flächen voraussetzt. Für bereits bestehende Unternehmen stellt sich mit der Kapazitätsfrage der Produktion oder Leistungserbringung regelmäßig auch die Frage nach der Fertigungstiefe und damit zugleich die Entscheidung zwischen einer organisatorischen Lösung oder einer zusätzlichen Flächen- bzw. Grundstücksbeschaffung. Ebenfalls sind innovative Lösungen im Produktionsprozess bzw. der Produktionsanlage möglich, die einen Flächenbedarf teilweise ersetzen können. Bis zu einem gewissen Grad ist also stets eine sogenannte Faktorsubstitution zwischen Kapital, Arbeit/ Wissen und Boden möglich (durch Mehreinsatz der jeweils anderen Faktoren). Letztlich wird der Flächenbedarf (Grund und Boden) jedoch nie durch den Mehreinsatz anderer Faktoren vollständig zu kompensieren sein und stellt somit irgendwann stets einen Engpassfaktor der betrieblichen Produktion oder Leistungserbringung dar.

Insgesamt stellt das **Wachstum eines Betriebs** (hinsichtlich der Ausbringungsmenge und/oder zusätzlicher Beschäftigung) den Regelfall eines zusätzlichen Flächenbedarfs dar, wobei Auswertungen von Verkaufsstatistiken regelmäßig belegen, dass Wachstum zumeist am bestehenden Betriebsstandort erfolgt. Viele Unternehmen und Betriebe erwerben zu diesem Zweck frühzeitig entsprechende Erweiterungsflächen (Vorhalteflächen), was von den Wirtschaftsförderungen und Stadtplanungen i.d.R. auch durch eine entsprechende Angebotspolitik antizipiert wird.<sup>28</sup> Erst dann, wenn eine Flächenknappheit offenkundig macht, dass eine Substitution der Betriebsfläche am Standort nicht mehr möglich oder unrentabel ist, wird der Flächenbedarf andernorts befriedigt.

Ein weiterer, oftmals unterschätzter Anlass der Flächennachfrage ist die Entwicklung der Produktionsstätte und des unmittelbaren Umfeldes, weshalb man auch von Flächenbedarfen aus **komparativen Standortvorteilen und -nachteilen** spricht. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn das Unternehmen in einer längeren Produktionsgeschichte an seinem Standort verschiedene Gebäude und Anlagen errichtete, oder auch Büro- und Lagerräume so im Stadtgebiet verteilen musste, dass sich die Bedingungen nun negativ auf die

<sup>28</sup> In der Flächenverkaufsstatistik wird diese Art der Bodennutzung allerdings nicht sichtbar, da die Grundstücke bereits lange Zeit vor ihrer realen Inanspruchnahme verkauft wurden.

Produktionsfunktion auswirken. Der Veränderungs- und Anpassungsprozess, zum Beispiel aus technischen Gründen, findet erst dann ein Ende, wenn ein alternativer, günstigerer Standort gefunden wird und ein Umbau auf dem bestehenden Areal oder weitere Anmietungen unter diesen Umständen nicht mehr wirtschaftlich sind. Folglich wird ein Ersatz des Standortes erforderlich.

Ein weiterer Grund sind sich verschärfende **Nutzungskonflikte** am Standort. Beispielsweise können sich mit der Zeit auch Veränderungen im Maß der zu- und abführenden Infrastrukturen ergeben (z.B. Lieferverkehr, Internet, Energie) oder hinsichtlich der zulässigen oder akzeptierten Emissionen (wie Lärm, Gerüche, oder Luftverunreinigungen). Ebenso kann die Stadtentwicklung selbst zu einer Veränderung der benötigten Standortfaktoren führen. Auch Produkt- und Prozessinnovationen können eine Gewerbeflächennachfrage begründen, und zwar dann, wenn notwendige Anpassungen nicht am Standort realisierbar sind (z.B. aufgrund einer planungsrechtlich festen Gebäudenutzhöhe, realisierter Rasterbreite und -länge innerhalb bestehender Immobilien). Oftmals geht die Inanspruchnahme neuer Betriebsstandorte zugleich damit einher, dass die frei fallenden Grundstücke vom eigentlichen Eigentümer für längere Zeit gehalten und nicht entsprechend wieder dem freien Markt zugeführt werden, was zum Begriff des „Flächenparadoxons“ führt.<sup>29</sup>

Sofern es sich um kleinere Betriebsareale handelt, stellt die **Betriebsverlagerung** eine oft gewählte Lösung dar. Generell sind kleine Unternehmen mobiler als große, wobei nicht zu vergessen ist, dass i.d.R. sowohl das angestammte Personal gehalten werden soll als auch die bestehenden Lieferbeziehungen einer Verlagerung über größere Distanzen meistens entgegenstehen. So bleibt ein bestehender Betrieb oftmals der Region „verbunden“.

Das Vorhandensein hinreichend vieler, qualifizierter Arbeitskräfte ist im Falle von **Existenzgründungen** weniger relevant, da diese Beziehungen im Zuge des Wachstums erst aufgebaut werden müssen und eine Standortentscheidung vielmehr aus der Optimierung des Absatzes heraus getroffen wird (im B2B-Bereich etwa der räumlichen Nähe zum Hauptabnehmer oder dem OEM etc.). Hingegen werden die Kosten der Elementarfaktoren<sup>30</sup> grundsätzlich geringgehalten. Ebenso gründet sich die höhere Mobilität junger, kleiner Unternehmen daraus, dass Betriebsstandorte i.d.R. gemietet werden. So liegen zwischen der Gründung und der ersten Verlagerung oft auch nur wenige Jahre, in denen sich die Standortwahlprozesse professionalisieren.

Seltener relevant, aber ebenfalls mit einem möglicherweise zunehmenden Flächenbedarf verbunden, ist die **Betriebsschrumpfung**. Dies betrifft Fälle, in denen angestammte Standorte aufgegeben werden (müssen), um eine Kapazitätsanpassung zu realisieren und sich am Markt neu aufzustellen. Nicht selten sind auch langfristige Leerstände des alten Betriebsgrundstücks die Folge.

Zu beachten ist zudem, dass sich mit einem zunehmendem Dienstleistungsanteil an der Produktion (Tertiärisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes) – und v.a. auch bei Branchen wie dem Verkehrsgewerbe – die langfristige Bindung an einen Standort zugunsten einer zeitlich begrenzten Verpflichtung verschiebt. Bisweilen bleibt die Bindung an einen Standort sogar auf die Laufzeit eines Projektes beschränkt.

Somit wird es erforderlich, auch **Immobilienunternehmen** in die Betrachtung mit einzubeziehen, da auch sie nach bestimmten Kriterien Gewerbe- und Industrieflächen nachfragen. Da davon auszugehen ist, dass diese Akteure über deutlich bessere Marktinformationen verfügen als die meisten (v.a. kleinen und mittleren) Betriebe, Suchkosten durch Skalenvorteile reduziert werden und zugleich andere Entscheidungsparameter der Grundstückswahl zugrunde liegen, haben diese Akteure die Qualität einer eigenen Zielgruppe auf dem Gewerbeflächenmarkt.

---

<sup>29</sup> Damit wird im Kern auch der Effekt beschrieben, dass sogar bei einem regional nur moderaten Wachstum oder gar Schrumpfungsprozessen stets zusätzliche Wirtschaftsfläche verbraucht wird (im Wesentlichen sind damit verschiedene eigentumsrechtliche Fragen verbunden).

<sup>30</sup> Arbeitskosten, Betriebsmittel und Werkstoffe.

Im Ergebnis hat die Gewebeflächenentwicklung mit Akteuren zu tun, die über unterschiedlichste Marktinformationen verfügen und deren Standortwahlverhalten auf verschiedenste Weise motiviert ist. Wenngleich also im Ergebnis keine eindeutige Zuordnung von Branchen bzw. Unternehmen zu bestimmten Standorttypen möglich ist, und es stets Substitutionsprozesse zwischen Standorten geben wird, so begründet sich das Erfordernis einer hinreichend genauen Beschreibung von Standortfaktoren und der daran orientierten Entwicklung von **gewerblichen Standorttypen** aus folgenden Feststellungen:

- Aus einzelbetrieblicher Sicht liefert ein optimaler Standort den höchsten Beitrag zum Produktionsprozess und somit der Schaffung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen.
- Aus kommunaler Sicht ist die Standortoptimierung aus Gründen der Wahrung der Standortattraktivität notwendig.
- Eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierte Stadtentwicklung sollte stets auch die Folgenutzung von Betriebsstandorten im Auge behalten, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren (Innenentwicklung und Nachnutzung).

## 4.2 Gewerbliche Standortkriterien

Bezogen auf die verschiedenen Branchen lassen sich stark unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich der Standortfaktorenausstattung feststellen. Während gerade im Produzierenden Gewerbe nach wie vor eine ausreichende Flächengröße mit Erweiterungsmöglichkeiten sowie die infrastrukturelle Anbindung eine zentrale Rolle spielen, sind für das Dienstleistungsgewerbe sowie das wissensintensive Gewerbe die Verfügbarkeit architektonisch ansprechender Immobilien mit einer guten ÖPNV-Anbindung sowie einem guten Nahversorgungsangebot von großer Bedeutung. Auch in Zukunft werden die bekannten harten und weichen Standortfaktoren bei der Planung von neuen Gewerbestandorten einen hohen Stellenwert einnehmen.

Zu den zentralen **harten Standortfaktoren** gehören:

- **Verkehrliche Anbindung** Je nach Branche zählen hierzu ein nahegelegener Zugang zum überregionalen Fernstraßennetz (Autobahnen) oder sogar eine multimodale Verkehrsanbindung, die die Kombination verschiedener Verkehrsträger ermöglicht. Wichtigster Verkehrsträger wird auch künftig die Straße und dementsprechend ein leistungsfähiges Straßennetz bleiben. Die Anbindung an Schiene und Wasserstraßen für den Güterverkehr ist für einzelne Betriebe relevant, spielt aber am Standort Fürstenfeldbruck keine Rolle. Ebenfalls zu diesem Standortfaktor zählt die kleinräumige verkehrliche Erreichbarkeit, worunter z. B. die Abbiegesituation zum Grundstück, das Vorhandensein von Park- und Abstellflächen für PKW und LKW sowie mit zunehmender Bedeutung auch die komfortable Erreichbarkeit über Verkehrsträger des Umweltverbunds (insb. Bus/SPNV sowie Radverkehr) fällt.
- **Breitbandanschluss/ Glasfasernetz** In Zeiten der Digitalisierung ist eine schnelle und sichere Internetverbindung als Grundvoraussetzung zu werten.
- **ÖPNV-Anbindung (Bahn/Bus)** Für die Erreichbarkeit des Arbeitsstandortes stellt eine gute ÖPNV-Anbindung (Verkehrssystemqualität, Systemverfügbarkeit und Umsteigehäufigkeit) einen wichtigen Faktor dar. In Folge einer zunehmenden Überlastung des Straßennetzes gewinnt eine entsprechende Anbindung an Bedeutung.
- **Energieversorgung (Strom/Gas)** Für einige Branchen besitzt die Energieversorgung eine zentrale Bedeutung. Eine stabile und wirtschaftlich kalkulierbare Energieversorgung ist für entsprechende Unternehmen unerlässlich. In Zeiten des Klimawandels gewinnen dabei v.a. nicht fossile Versorgungsquellen einen immer größeren Stellenwert. Mögliche Optionen sollten bei der Planung neuer Gewerbegebiete Berücksichtigung finden.

- **Grundstückszuschnitte** Neben allen Ausstattungsmerkmalen und Rahmenbedingungen rund um die Fläche spielt diese selbst bzw. ihr Zuschnitt eine zentrale Rolle. Die Grundstücke sollten nach Möglichkeit so angelegt werden, dass sie sich zunächst für unterschiedliche Interessenten eignen. Durch eine flexible Zusammenfassung mehrerer Grundstücke sollten darüber hinaus individuelle Anpassungsmöglichkeiten hinsichtlich der Größe geboten werden.

Wichtige weiche Standortfaktoren sind:

- **Kultur- und Freizeitangebot** Insbesondere für jüngere Arbeitnehmer besitzen entsprechende Angebote ein großes Gewicht bei der Wahl ihres Arbeits- und Lebensstandorts. Dies bringt in besonderer Weise für den ländlichen Raum erhebliche Herausforderungen mit sich. Durch gezielte Maßnahmen können auch hier die Angebote ausgeweitet werden, um die Attraktivität dieser Kommunen als Lebens- und Arbeitsstandort zu steigern.
- **Betreuungsangebote für Kinder und Angehörige** Für Familien gewinnen sowohl Betreuungsangebote für Kinder als auch ältere Angehörige verstärkt an Bedeutung.
- **Medizinische Versorgung** Die gewünschte Verfügbarkeit beginnt hier bei der flächendeckenden hausärztlichen Versorgung und setzt sich fort mit dem Vorhandensein der einschlägigen Fachärzte. Ein leistungsfähiges Klinikum in der Nähe kann als eigenständiger Faktor gewertet werden.
- **Nahversorgung** Zunehmende Pendelzeiten und die häufigere Vollzeitbeschäftigung beider Lebenspartner haben die Bedeutung von einem nahegelegenen Nahversorgungsangebot auch über die Mittagspausen hinausgehend erhöht. Der Versorgungseinkauf wird häufig mit dem Arbeitsweg gekoppelt. Ein entsprechendes Angebot in räumlicher Nähe erhöht die Attraktivität der Gewerbestandorte.
- **Zugang zu FuE-Einrichtungen** Insbesondere für wissensintensive Wirtschaftszweige ist der Zugang zu FuE-Einrichtungen für eine gemeinsame Projektarbeit oder Produktentwicklung ein wichtiger Standortfaktor. Kooperationen zwischen Hochschule und Unternehmen sowie Angebote Dritter stärken diesen Standortfaktor.
- **Regionales Bildungsangebot** Die Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen und Schulen ist ein weiterer wichtiger Aspekt im Hinblick auf die langfristige Mitarbeiterbindung.

Die einzelnen Standortfaktoren und deren Kombination unterscheiden sich in ihrer Bedeutung je nach Branche z.T. recht stark voneinander. Insbesondere bei der späteren Ermittlung und Analyse weiterer Flächenpotenziale werden diese Kriterien zum Teil zu Grunde gelegt.

### 4.3 Gewerbliche Standorttypen

Interpretiert man die unterschiedlichen Möglichkeiten, die sich aus der Zulässigkeit von Nutzungsarten, Betriebs- und Anlagenarten abzeichnen, zugleich als Standortfaktor, so wird deutlich, dass es verschiedene Betriebe geben wird, für die ein Standort geeignet sein kann. Dieser Standort kann zudem planungsrechtlich sowohl als Gewerbegebiet (GE), Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) und z.T. auch Sondergebiet (SO) festgesetzt sein. Nachfolgende Typen liegen sowohl der Erfassung der Flächenpotenziale als auch der Prognose der Gewerbeflächenbedarfe zugrunde.

#### Emissionsintensives Gewerbe

Die Standorte für emissionsintensives Gewerbe dienen insbesondere der Unterbringung von gewerblichen Betrieben, die in anderen Gebieten aufgrund des Störgrades (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) unzulässig sind. Um diese Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI, Gle oder ggf. auch als GE-Fläche erforderlich.

Die Standorte weisen zumeist eine exponierte oder teilintegrierte Lage auf und zeichnen sich durch ein konfliktfreies Umfeld aus (keine unmittelbar angrenzenden Siedlungen/ Wohngebiete oder Naturschutzgebiete). Darüber hinaus ist i.d.R. eine Schwerlasttauglichkeit der Straßen gegeben, hohe Geräuschemissionen sind zulässig und oft auch ein 24-Stunden-Betrieb möglich. Nicht selten umfassen Industrie- bzw. Gewerbegebiete für emissionsintensive Betriebe eine Gesamtfläche von über 20 ha.

Oftmals sind diese Standorte durch wenige flächenintensive Unternehmen geprägt und weisen folglich eine grobkörnige Mischung auf. Häufige Nutzungsarten und Nutzungen, die in der Praxis tendenziell eher Industrie- als Gewerbegebieten zugeordnet werden, sind u.a. Betriebe

- des emittierenden Verarbeitenden Gewerbes,
- des Baugewerbes,
- der Logistikwirtschaft und Lagerei,
- des Ver- und Entsorgungsgewerbes,
- der Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten,
- Wertstoffhöfe mit Notschlachthanlagen und
- Autoentsorgungs- sowie Bauschutt- und Bodenrecyclinganlagen.

#### **Verkehrsintensives Gewerbe**

Standorte für verkehrsintensives Gewerbe weisen einige Überschneidungen mit Standorten für emissionsintensives Gewerbe auf, dienen aber in erster Linie Unternehmen der Bereiche Verkehr/ Lagerei und Großhandel. Der zulässige Störgrad (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) liegt entsprechend hoch. Um entsprechende Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI oder GIe, SO mit entsprechender Zweckbestimmung (z.B. GVZ), seltener auch als GE-Fläche erforderlich.

Meistens besitzen Sonderstandorte eine Größe von über 20 ha und zeichnen sich oftmals durch direkte Wasserstraßenzugänge, direkte Anbindungen an den Schienengüterverkehr oder das Vorhandensein von Kombiterminals aus, die einen kombinierten Verkehr unterschiedlicher Verkehrsträger ermöglichen. Entsprechend sind häufige Nutzungsarten von Sonderstandorten

- „hafenaffines“ Gewerbe,
- verarbeitende Gewerbe,
- Logistikwirtschaft und Lagerei sowie
- Ver- und Entsorgungsgewerbe.

#### **Klassisches Gewerbegebiet**

Klassische Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Gebiete sind als GE oder bisweilen auch GEe-Flächen ausgewiesen.

Oftmals befinden sich die klassischen Gewerbegebiete in teilintegrierter Lage. Bei Altstandorten (bis in die frühen 1980er Jahre) ist häufig eine integrierte Lage in den Siedlungskörper vorzufinden. Idealerweise bestehen keine Konfliktpotenziale mit angrenzenden Siedlungen oder Schutzgebieten; dies kann jedoch nicht in jedem Falle vorausgesetzt werden. Die maximal zulässigen Geräuschemissionen betragen gemäß der Flächenausweisung 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Klassische Gewerbegebiete weisen nicht selten eine Gesamtgröße von bis zu 20 ha auf. In Einzelfällen können diese Standorte jedoch auch deutlich größer ausfallen.

Klassische Gewerbegebiete beheimaten oftmals zahlreiche Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größen. Häufige Nutzungsarten in klassischen Gewerbegebieten sind u.a.

- Betriebe des emissionsarmen verarbeitenden Gewerbes,

- Kfz-Werkstätten,
- Großhandelsunternehmen,
- Verkehr- und Lagereibetriebe,
- Getreidelager,
- Holzwerke,
- Betriebe zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (z.B. Metall),
- Freizeitbetriebe (Go-Kart-Hallen, Fitnessbetriebe etc.).

### **Standort für Kleingewerbe und Handwerk**

Die Standorte für Kleingewerbe und Handwerk dienen vorwiegend der Unterbringung des vergleichsweise wenig emittierenden, flächenintensiven Gewerbes. In der Regel sind diese Standorte als GE, GEe oder MI-Flächen ausgewiesen. Oftmals in den Siedlungskörper integriert weisen diese in der Regel eine Größe kleiner als 10 ha (in Ausnahmefällen wird diese überschritten) auf.

Betriebe, die sich an solchen Standorten ansiedeln, haben selten mehr als 250 Beschäftigte und bedienen überwiegend die lokalen und regionalen Absatzmärkte. Darüber hinaus errichten sie nur vereinzelt eigene Gebäude. Vielmehr mieten sie deutlich häufiger Immobilien – auch für Lagerzwecke – an. Folglich ist das Vorhandensein von Gebäuden zur Miete ein zentrales Charakteristikum von Standorten für Kleingewerbe und Handwerk. An diesen Standorten anzutreffende Betriebe sind meist

- Handwerksbetriebe, v.a. aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe,
- Betriebe aus dem Bereich der Informations- und Mediendiensteleistungen,
- Betriebe, die unternehmensnahe Dienstleistungen anbieten sowie
- Betriebe mit ergänzenden sonstigen Dienstleistungen.

### **Wissensintensive Gewerbegebiete**

Standorte für hochwertiges Gewerbe, v.a. wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen, dienen insbesondere der Unterbringung von kleinen, wissensorientierten und wenig emissionsintensiven Betrieben. Ein hoher Büro-/ Verwaltungsflächenanteil ist typisch. Aufgrund der geringen Anforderungen hinsichtlich der Emissionsobergrenzen sind diese Standorte häufig als GE, GEe oder MI-Gebiete, in seltenen Fällen auch als SO-Gebiete, ausgewiesen. Entsprechend befinden sich die Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen oftmals in einer teilintegrierten oder integrierten Lage zum Siedlungskörper. Einige Standorte befinden sich auch in räumlicher Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Gestaltungsqualität sowohl der Gebäude als auch öffentlicher und privater Grünanlagen aus. Darüber hinaus ist häufig eine starke Verkehrsmischung (Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr) gegeben. Die Gebäude in diesen Gebieten stehen oftmals zur Vermietung oder Verpachtung zur Verfügung.

Häufige Nutzer von Standorten des wissensorientierten Gewerbes und der Dienstleistungen sind Unternehmen und Betriebe aus den folgenden Bereichen:

- emissionsarmes (wissensorientiertes) verarbeitendes Gewerbe,
- (komplementäre) unternehmensnahe Dienstleistungen,
- Forschung und Entwicklung,
- Dienstleistungen der Informations- und Medienwirtschaft sowie
- sonstige ergänzende Dienstleistungen.

## 4.4 Zusammenfassung

Die Standortwahl der Unternehmen wird neben nach wie vor bedeutenden subjektiven Faktoren sowohl vom Wachstum oder der Schrumpfung eines Betriebs als auch der Suche komparativer Standortvorteile bestimmt. In diesem Zusammenhang gibt es bestimmte Ausprägungen konkreter Gewerbestandorte, die sich durch die Lage und Erreichbarkeit, die Flächengröße oder die Umgebungsnutzung in der Entwicklung ergeben und für einige Branchen besser geeignet erscheinen als für andere. Zusätzlich unterscheiden sich Gewerbe- und Industriegebiete besonders deutlich voneinander, da die Anforderungen der Industriegebiete in der Regel nur noch an wenigen Standorten realisiert werden können.

Oftmals geht eine Standortausprägung vor Ort auf einen bewusst gesteuerten Prozess zurück. In vielen Fällen kommt jedoch deutlich zum Tragen, dass die Bauleitplanung in erster Linie eine Angebotsplanung darstellt. Der Erfolg, einen Standort deutlich zu profilieren, hängt in erheblichem Maße von der Mitwirkung privater Akteure bzw. dem konkreten Interesse an einem Standort und der Verwertungsabsicht der Grundstücke ab.

In der Realität findet man folglich eine große Vielfalt unterschiedlicher gewerblicher Standorttypen vor, von denen einige das Ergebnis historischer Entwicklungen unter teilweise wenig restriktiven Vorgaben sind (oft sog. 34er Gebiete). In anderen Fällen konnten mit Durchhaltevermögen und gezielter planerischer – oder auch finanzieller – Einflussnahme profilierte Standorte entwickelt werden.

Abb. 19 Standortanforderungen verschiedener Unternehmenstypen

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	Baugewerbe	Verkehr, Logistik, Lagerhaltung	Forschung und Entwicklung	Wirtschaftsnahe / sonstige Dienstleister
<b>Qualitative Anforderungen</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GI-Flächen</li> <li>▪ Möglichst unkomplizierte Anbindung an weiterführende Straßen</li> <li>▪ Funktionsgerechtes Gebiet (Abstände zu Wohnbebauung, Naturschutzgebieten), Emissionsverträglichkeit, z.B. 24- Stunden-Betrieb</li> <li>▪ Bei bestimmten Betrieben (Bsp.: Herstellung chemischer Erzeugnisse) Flächen mit Emissionsreserven und spezieller Infrastruktur (Energie, Entsorgung, Erreichbarkeit für Spezial-LKW)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE/GI-Flächen</li> <li>▪ Randlage am Siedlungskörper von Vorteil</li> <li>▪ Möglichst unkomplizierte Anbindung an weiterführende Straßen (Autobahn, Schiene, ÖPNV)</li> <li>▪ Funktionsgerechtes Gebiet (Abstände zu Wohnbebauung)</li> <li>▪ Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld</li> <li>▪ Ausreichend qualifizierte und qualifizierbare Arbeitskräfte</li> <li>▪ Flexible Flächennutzung, ggf. Vorhandensein von Mietflächen (Gebäude)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE / MI-Flächen</li> <li>▪ Autobahnnähe von Vorteil</li> <li>▪ Handwerker: Gute innerörtliche Erreichbarkeit (z. B. Wohnortnähe)</li> <li>▪ Funktionsgerechtes Gebiet: keine problematischen Gemengelagen (Emissionsverträglichkeit)</li> <li>▪ Preisniveau: Preissensibles Angebot ggf. auch abgestuft nach Lage und Qualität innerhalb des Gewerbegebiets</li> <li>▪ Ausreichende Werkstattkapazitäten / qualifizierte Arbeitskräfte</li> <li>▪ Nähe zu Kunden sowie Betrieben ähnlicher bzw. vor- / nachgelagerter Branchen</li> <li>▪ Versorgungsinfrastruktur im Umfeld</li> <li>▪ Flexible Grundstücksnutzung ggf. mit Mietflächen (Gebäude)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tendenziell großzügige GE / GI-Flächen</li> <li>▪ Unkomplizierte Verkehrsanbindung mit unmittelbarem Autobahnanschluss, möglichst ohne Ortsdurchfahrten</li> <li>▪ Querbeziehungen mit anderen Betrieben im Umfeld möglich</li> <li>▪ Keine Anforderung an Kundennähe</li> <li>▪ Kaum Anforderungen an Qualität des Umfelds</li> <li>▪ Emissionsverträgliches Umfeld</li> <li>▪ Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen</li> <li>▪ Ausreichende Straßenbreiten und Wendemöglichkeiten</li> <li>▪ Oftmals hohe Relevanz eines günstigen Lohnniveaus</li> <li>▪ Niedrige Grundstückspreise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE / SO / MI /MU-Flächen</li> <li>▪ Gute innerörtliche Erreichbarkeit, Anbindung an weiterführende Straßen, ÖPNV</li> <li>▪ Gute soziale Infrastruktur</li> <li>▪ Gastronomie / Versorgungsmöglichkeiten</li> <li>▪ tlw. hoher Anspruch an städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Nähe zwischen Arbeitsort und Wohnort</li> <li>▪ Enge Beziehungen zu Produktion und Abnehmer</li> <li>▪ qualifizierte Arbeitskräfte</li> <li>▪ Nähe zu Hochschulen / Forschungseinrichtungen</li> <li>▪ Teilweise Kundennähe</li> <li>▪ ggf. Angebote wie Labore in Kooperation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE / SO / MI/ MU-Flächen</li> <li>▪ Integrierte Lage im Siedlungskörper</li> <li>▪ Gute innerörtliche Erreichbarkeit, Anbindung an weiterführende Straßen, ÖPNV</li> <li>▪ Je nach Typ ansprechende städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Versorgungseinrichtungen und Gastronomie</li> <li>▪ Nähe zwischen Arbeitsort und Wohnort</li> <li>▪ Querbeziehungen zu anderen Betrieben ähnlicher bzw. vor- / nachgelagerter Branchen</li> <li>▪ Kundennähe</li> <li>▪ Vorhandensein von Mietflächen (Gebäude)</li> <li>▪ qualifizierte Arbeitskräfte</li> <li>▪ tlw. Forschungsumfeld</li> </ul>
<b>Quantitative Anforderungen</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücke ab 5.000 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Fahrbahnbreite 6,5 m; Schwerlast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücke ab 2.500 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Fahrbahnbreite min. 6,5 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücke ab 500 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Fahrbahnbreite min. 6,0 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücke ab 10.000 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Fahrbahnbreite 7,5 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücke ab 500 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Fahrbahnbreite min. 5,5 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücke ab 500 m<sup>2</sup> (50 qm*)</li> <li>▪ Fahrbahnbreite min. 5,5 m</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

## 5 Gewerbflächen in Fürstenfeldbruck

Nachdem in Kapitel 3 dezidiert auf die Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsraumes Fürstenfeldbruck eingegangen wurde, folgt nun eine räumliche Einordnung der Gewerbestandorte im Stadtgebiet, einschließlich einer Typisierung und Beschreibung der vorzufindenden Branchenstruktur (detaillierte Informationen können den einzelnen Steckbriefen in Kapitel 5.2 entnommen werden).

Die Analyse der Gewerbestandorte umfasst als GI und GE ausgewiesene sowie gewerblich geprägte MI, MU und SO bzw. im Innenbereich Fälle nach § 34 BauGB. Berücksichtigt werden dabei Gebiete mit einer Gebietsmindestgröße von 5 ha. Die Basis hierfür bildet eine Erhebung aller relevanten Gewerbestandorte mit Verortung der hier zu findenden Arbeitsstätten nach Hauptnutzung je Grundstück sowie deren Klassifizierung nach Wirtschaftszweigen, welche im Februar 2022 durchgeführt wurde.

### 5.1 Gesamtstädtischer Überblick

Insgesamt finden sich in Fürstenfeldbruck derzeit sechs größere Gewerbestandorte. Perspektivisch besteht zudem mit der Konversionsfläche des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck im Osten der Stadt die Möglichkeit, einen weiteren Gewerbestandort zu entwickeln (die Darstellung der hier möglichen Potenziale ist in Kapitel 8.2 zu finden). Ferner sind in integrierter Mischgebietslage weitere Betriebe situiert, welche allerdings nicht in räumlicher Konzentration vorzufinden sind, weshalb diese Flächen nicht einzeln betrachtet werden.

Die bestehenden Gewerbestandorte in Fürstenfeldbruck liegen am nördlichen, westlichen und südwestlichen Rand des Kernsiedlungsgebiets, der Schwerpunkt liegt dabei deutlich im Norden der Stadt. An den genannten Standorten ist die regionale Verkehrsanbindung günstig und der Abstand zu Wohnanteilen z.T. größer, weshalb die Standorte für verkehrs- und auch emissionsintensive Betriebe geeignet sind. Das Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck wird von den beiden Bundesstraßen B 2 und B 471 durchquert, welche am westlichen (B 471) sowie nördlichen (B 471, B 2) Siedlungsrand des Kernortes verlaufen und somit gut von den jeweiligen Gewerbegebieten erreichbar sind und die Anbindung an das Umland sowie die Autobahnen A8 und A 96 gewährleisten.

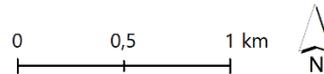
Der nächstgelegene Flughafen ist rd. 55 km nordöstlich von Fürstenfeldbruck gelegen und über die Bundesstraße B 471 und Autobahn A 99/ A92 in ca. 40 Minuten Fahrtzeit gut zu erreichen.

Die Konversionsfläche des Fliegerhorstes liegt am nordöstlichen Stadtrand und erstreckt sich sowohl auf Fürstenfeldbrucker als auch auf Maisacher Flur.

Abb. 20 Gewerbebestandorte in Fürstenfeldbruck



Gewerbegebiete



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

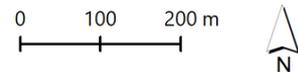
## 5.2 Steckbriefe der Gewerbegebiete

<b>Gewerbegebiet Industriestraße</b>						
<b>Standortcharakterisierung/ Umfeld</b>		<b>Standort</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für Produktion und Dienstleistung</li> <li>▪ Vergleichsweise junges Gewerbegebiet mit Global Playern, Produktion und Dienstleistung; überwiegend modernes Erscheinungsbild, Büronutzung</li> <li>▪ Großflächige Betriebsstrukturen</li> <li>▪ Unmittelbare Nähe zum Einkaufsstandort Buchenau mit AEZ, weiteren Handelsbetrieben, Dienstleistern und Gastronomie</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industriestraße</li> <li>▪ Hans-Güntner-Straße</li> <li>▪ Am Fuchsbogen</li> <li>▪ Livry-Gargan-Straße</li> </ul>				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Planungsrecht</th> <th>Standorttyp</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GE und GI</td> <td>Klassisches Gewerbegebiet</td> </tr> </tbody> </table>	Planungsrecht	Standorttyp	GE und GI	Klassisches Gewerbegebiet
Planungsrecht	Standorttyp					
GE und GI	Klassisches Gewerbegebiet					
<b>Flächenpotenziale</b>	<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>	<b>Nutzungen</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betriebserweiterungen nur durch Betriebsumstrukturierung auf eigenen Grundstücken möglich</li> <li>▪ Keine weiteren Potenziale in der Innenentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coca-Cola</li> <li>▪ ESG</li> <li>▪ Güntner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verarbeitendes Gewerbe</li> <li>▪ I &amp; K</li> <li>▪ Freiberufliche DL</li> <li>▪ Öffentliche Verwaltung</li> </ul>				
<b>Stärken</b>		<b>Schwächen</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute verkehrliche Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV)</li> <li>▪ Modernes, junges GE</li> <li>▪ Standort wichtiger, beschäftigtenstarker Betriebe</li> <li>▪ tlw. zukunftsorientierte Branchen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Flächenpotenziale für Neuansiedlungen</li> <li>▪ Sehr eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe</li> </ul>				
<b>Veränderungsnotwendigkeit</b>						
/						
<b>Entwicklungschancen</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umstrukturierung im Bestand</li> <li>▪ Höhenentwicklung</li> </ul>						
<b>Zusammenfassung/ Weiterentwicklungspotenzial</b>						
<p>Beim Gewerbegebiet Industriestraße handelt es sich um einen vergleichsweise jungen Standort, der vornehmlich von produzierendem Gewerbe sowie Dienstleistungen aus tlw. zukunftsorientierten Branchen geprägt ist. Potenzialflächen sind im Gewerbegebiet Industriestraße nicht vorhanden, daher lassen sich Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen nur bei Verlagerungen von Bestandsbetrieben realisieren. Eine Neuausrichtung des Standorts ist daher nicht möglich, mit Blick auf die Strukturen jedoch auch nicht notwendig. Potenziale bieten ggf. Umstrukturierungen im Bestand oder eine Höhenentwicklung. Grundsätzlich sollte eine Weiterentwicklung jedoch nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfolgen.</p>						

**Abb. 21** Übersichtskarte Gewerbegebiet Industriestraße



- |  |   |  |                               |  |                              |
|--|---|--|-------------------------------|--|------------------------------|
|  | Verarbeitendes Gewerbe                                  |  | Öffentliche Verwaltung etc.   |  | Produzierendes Gewerbe       |
|  | (Groß-)Handel, KFZ                                      |  | Erziehung, Unterricht         |  | Handel, Verkehr, Gastgewerbe |
|  | Information, Kommunikation                              |  | Kunst, Unterhaltung, Erholung |  | Sonstige Dienstleistungen    |
|  | Freiberufl., wissenschaftl. technische Dienstleistungen |  |                               |  |                              |



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

<b>Gewerbegebiet Hubertusstraße</b>		
		
<b>Standortcharakterisierung / Umfeld</b>	<b>Standort</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemischtes Gewerbegebiet mit Kfz-Gewerbe, Baugewerbe und Einzelhandel</li> <li>▪ Teils in die Jahre gekommen, ohne Adressbildung</li> <li>▪ Neben großflächigen Betrieben auch kleinteilige Strukturen</li> <li>▪ Teilweise un(ter)genutzter, alter Gebäudebestand (u.a. BayWa)</li> <li>▪ Unmittelbare Nähe und direkter Übergang zu Wohngebieten im Osten und Süden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hubertusstraße</li> <li>▪ Landsberger Straße</li> <li>▪ Zadarstraße</li> <li>▪ Cerveteristraße</li> </ul>	
	<b>Planungsrecht</b>	<b>Standorttyp</b>
	GE, SO	Klassisches Gewerbegebiet
<b>Flächenpotenziale</b>	<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>	<b>Nutzungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betriebserweiterungen teils durch Flächenbevorratung auf eigenen Grundstücken möglich</li> <li>▪ Aktuell keine weiteren Innenentwicklungspotenziale</li> <li>▪ Möglichkeit der Erweiterung des Standorts nach Westen (Cerveteristraße)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BayWa</li> <li>▪ Carglass</li> <li>▪ Toom Baumarkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (Groß-)Handel, Kfz</li> <li>▪ Baugewerbe</li> </ul>
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute verkehrliche Erreichbarkeit</li> <li>▪ Standort für kleinteilige Betriebe, Produktion und Handwerk</li> <li>▪ Erweiterungsmöglichkeiten im Westen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise enge Straßenverhältnisse/ Wendemöglichkeit</li> <li>▪ Unübersichtlichkeit aufgrund von ungeordnetem Wachstum</li> <li>▪ Fremdnutzungen</li> <li>▪ Eingeschränkte Standortattraktivität durch leerstehende alte Betriebsgebäude</li> </ul>	
<b>Veränderungsnotwendigkeit</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufwertung des öffentlichen Raumes</li> <li>▪ Neuordnung des ruhenden Verkehrs (ggf. zentrale Parkierung)</li> </ul>		
<b>Entwicklungschancen</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anbindung an B 471 birgt Chance für repräsentative Büronutzung (Technologiezentrum)</li> <li>▪ Ergänzend „klassisches“ Gewerbegebiet: Standort für Baugewerbe, Handwerk, kleinteilige Produktion</li> <li>▪ Aufwertung des Erscheinungsbilds, Standortprofilierung</li> <li>▪ Gastronomisches Angebot / Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Forcierung der Erweiterungsoption</li> </ul>		
<b>Zusammenfassung</b>		
<p>Das Gewerbegebiet Hubertusstraße weist eine heterogene Nutzung auf, die im Schwerpunkt v.a. Kfz-, Baugewerbe und Einzelhandel umfasst. Der Standort ist teilweise bereits in die Jahre gekommen und weist im</p>		

Bestand einige un(ter)genutzte, alte Gebäude auf. Diese, sowie teilweise vorhandene Vorratsflächen auf Privatgrundstücken stellen die einzigen Innenentwicklungspotenziale dar, die jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur sehr eingeschränkt berücksichtigt werden können. Chancen liegen daher v.a. in der Aufwertung des Erscheinungsbildes, der Profilierung als Standort für Baugewerbe, Handwerk und kleinteilige Produktion sowie ggf. der Ausweitung des gastronomischen Angebots im Gebiet. Westlich der Cerveteristraße bietet jedoch noch eine Potenzialfläche mit ca. 4,2 ha (Privatbesitz) die Möglichkeiten zur Erweiterung des Standorts nach Westen und der Etablierung repräsentativer Büronutzung (Technologiezentrum).

Abb. 22 Übersichtskarte Gewerbegebiet Hubertusstraße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

<b>Gewerbegebiet B 2 – B 471</b>						
<b>Standortcharakterisierung / Umfeld</b>		<b>Standort</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stark von Kfz-Gewerbe und Einzelhandel geprägter Standort</li> <li>▪ Neues Gewerbegebiet</li> <li>▪ Unmittelbare Nähe zu Wohngebieten im Nordosten</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Augsburgener Straße</li> <li>▪ Starenweg</li> <li>▪ Habichtstraße</li> <li>▪ Nicolaus-Otto-Straße</li> </ul>				
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #00728f; color: white;">Planungsrecht</th> <th style="background-color: #00728f; color: white;">Standorttyp</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SO, GE, MI</td> <td style="text-align: center;">Klassisches Gewerbegebiet</td> </tr> </table>	Planungsrecht	Standorttyp	SO, GE, MI	Klassisches Gewerbegebiet
Planungsrecht	Standorttyp					
SO, GE, MI	Klassisches Gewerbegebiet					
<b>Flächenpotenziale</b>		<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unter- bzw. mindergenutzte Flächen (u.a. Parkplätze, Ausstellungsflächen)</li> <li>▪ Bebauungsplan „GE Neurißfeld“ im Verfahren</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hagebaumarkt</li> <li>▪ Autohäuser VW, Daimler, Peugeot</li> <li>▪ Würth</li> </ul>				
		<b>Nutzungen</b>				
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (Groß-)Handel, Kfz</li> <li>▪ Fitness-Center</li> </ul>				
<b>Stärken</b>		<b>Schwächen</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute verkehrliche Erreichbarkeit</li> <li>▪ Erweiterungsmöglichkeiten</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenverbrauch durch große Parkplatzflächen</li> <li>▪ Ungünstige Erschließung der weiteren Flächen</li> </ul>				
<b>Veränderungsnotwendigkeit</b>						
/						
<b>Entwicklungschancen</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für autoorientiertes Gewerbe (z.B. Handwerk, Großhandel, keine Logistik) und Dienstleistung (Büro)</li> <li>▪ Möglichkeit zur Adressbildung / Sichtbarkeit für einzelne Unternehmen</li> <li>▪ Chance zur Aufwertung der Stadteingangssituation</li> </ul>						
<b>Zusammenfassung</b>						
<p>Das Gewerbegebiet B 2 – B 471 befindet sich am westlichen Ortsteingang Fürstenfeldbrucks und ist aktuell v.a. durch den Hagebaumarkt sowie verschiedene Autohäuser geprägt. Durch vorhandene Potenzialflächen von ca. 1,5 ha besteht im Gebiet die Möglichkeit, die Prägung des Gebiets je nach Nutzung (Büro oder klassisches Gewerbe wie Handwerk, Großhandel) zu steuern und die Stadteingangssituation aufzuwerten und zur Adressbildung beizutragen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Weiterentwicklung des Gebietes nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfolgt.</p>						

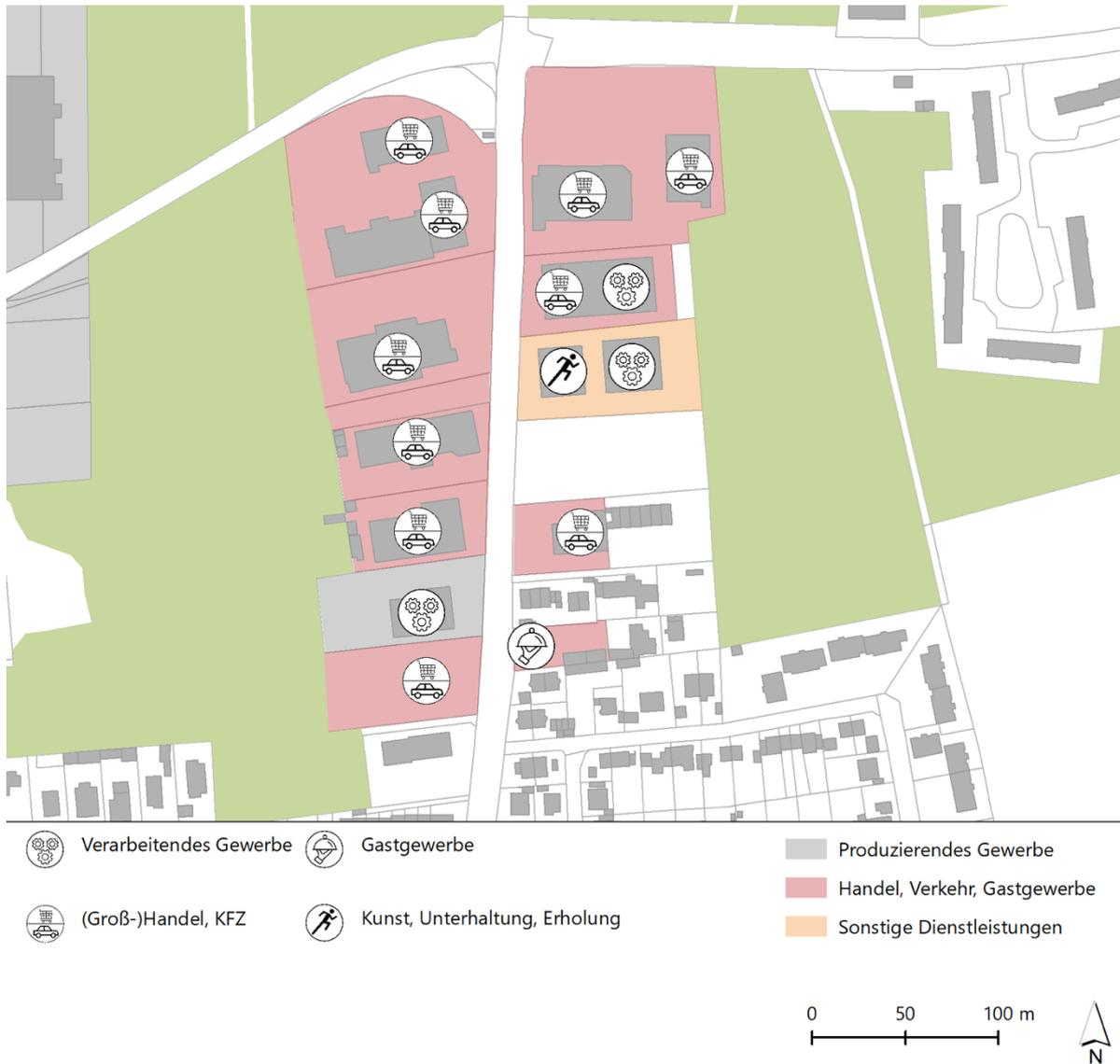
Abb. 23 Übersichtskarte Gewerbegebiet B 2 – B 471



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

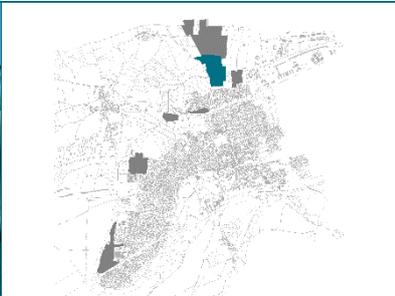
<b>Gewerbegebiet Maisacher Straße</b>		
		
<b>Standortcharakterisierung / Umfeld</b>	<b>Standort</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemischtes Gewerbegebiet mit Schwerpunkt im Einzelhandel (überwiegend Nahversorgung) sowie Kfz-Gewerbe</li> <li>▪ Teils in die Jahre gekommen, Adressbildung als Handelsstandort</li> <li>▪ Unmittelbare Nähe und direkter Übergang zu Wohngebieten im Süden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maisacher Straße</li> </ul>	
	<b>Planungsrecht</b>	<b>Standorttyp</b>
	GE, MI	Einzelhandelsstandort
<b>Flächenpotenziale</b>	<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>	<b>Nutzungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unter- bzw. mindergenutzte Flächen (u.a. Parkplätze, Ausstellungsflächen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel: Lidl, dm, Aldi, Sport Becke</li> <li>▪ Autohaus Widmann</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (Groß-)Handel, Kfz</li> </ul>
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute verkehrliche Erreichbarkeit</li> <li>▪ Nähe zur Stadtmitte und zu Wohngebieten</li> <li>▪ Hohe Frequenzen durch Einzelhandelsbetriebe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgeprägte Fremdnutzungen v.a. durch Einzelhandel</li> <li>▪ Teilweise in die Jahre gekommener, sanierungsbedürftiger Gebäudebestand</li> <li>▪ Kaum Entwicklungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe</li> </ul>	
<b>Veränderungsnotwendigkeit</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzept; kein weiterer Ausbau als Handelsstandort</li> </ul>		
<b>Entwicklungschancen</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial für weitere Büronutzung / Dienstleistung insb. im Übergang zum Wohngebiet</li> </ul>		
<b>Zusammenfassung</b>		
<p>Das an der Maisacher Straße gelegene gemischte Gewerbegebiet weist zum aktuellen Zeitpunkt eine deutliche Prägung als Einzelhandelsstandort auf, während andere gewerbliche Nutzungen nur nachgeordnet und vereinzelt ansässig sind. Flächenpotenziale bestehen im Wesentlichen im Süden des Gebietes in Form von untergenutzten Flächen. Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten und der Frequenzen, die durch den Einzelhandel erzeugt werden, eignet sich für das Gewerbegebiet zukünftig v.a. für eine verstärkte Nutzung durch publikumsorientierte Dienstleistungen oder Büronutzung, welche auch zur Aufwertung des aktuellen Erscheinungsbildes und zur Adressbildung beitragen können. Die beiden dem verarbeitenden Gewerbe zuzuordnenden Betriebe bekunden bereits heute Probleme am Standort und fehlende Erweiterungsmöglichkeiten. Wesentlich ist bei der Weiterentwicklung des Standorts ist eine konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, welches keinen weiteren Ausbau der Handelsnutzungen an der Maisacher Straße vorsieht.</p>		

**Abb. 24** Übersichtskarte Gewerbegebiet Maisacher Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

## Gewerbegebiet Hasenheide



Standortcharakterisierung / Umfeld		Standort	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemischtes Gewerbegebiet mit Kfz-Gewerbe, Baugewerbe und öffentlicher Verwaltung</li> <li>Heterogene Mischung aus großformatigen und kleinteiligen Strukturen</li> <li>Teils in die Jahre gekommen, ohne Adressbildung v.a. im Westen kleinteilige Strukturen</li> <li>Fremdnutzungen (u.a. Unterkunft für Geflüchtete) und Brachflächen vorhanden</li> <li>Im Norden verstärkt Wohnen und Gewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rudolf-Diesel-Ring</li> <li>Maisacher Straße</li> <li>Hasenheide</li> <li>Am Fohlenhof</li> <li>Am Hardtanger</li> <li>Am Kugelfang</li> </ul>	Planungsrecht	Standorttyp
		GE	Klassisches Gewerbegebiet
Flächenpotenziale	Standortprägende Betriebe (Auswahl)	Nutzungen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Betriebserweiterungen teils durch Flächenbevorratung auf eigenen Grundstücken möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schleifring</li> <li>Strabag</li> <li>TÜV</li> <li>Landratsamt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Groß-)Handel, Kfz</li> <li>Baugewerbe</li> <li>Verarbeitendes Gewerbe</li> <li>Öffentliche Verwaltung</li> </ul>	
Stärken	Schwächen		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute verkehrliche Erreichbarkeit</li> <li>Umfangreiches, vielfältiges Gewerbegebiet mit wichtigen Arbeitgebern</li> <li>Gastronomisches Angebot vor Ort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fremdnutzungen (u.a. soziale Einrichtungen)</li> <li>Teilweise unübersichtliche Strukturen aufgrund ungeordneten Wachstums</li> <li>Teils eingeschränkte Parkmöglichkeiten</li> </ul>		
Veränderungsnotwendigkeit			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktivierung der unter- und fehlgenutzten Flächen</li> <li>Stärkung der ÖPNV-Anbindung</li> </ul>			
Entwicklungschancen			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Umstrukturierung/ Umnutzung der öffentlichen Grundstücke (Landkreis)</li> <li>Stärkung der Gewerbenutzung bei möglichen Planungsvorhaben des heute eher wohnorientierten Bereichs Am Fohlenhof/ Am Hardtanger</li> </ul>			
Zusammenfassung			
<p>Das Gewerbegebiet Hasenheide umfasst einen heterogenen Nutzungsmix, der neben Betrieben u.a. aus dem Kfz-, Baugewerbe sowie öffentlicher Verwaltung auch Fremdnutzungen wie Unterkünfte für Geflüchtete oder auch Wohnen umfasst. Flächenpotenziale sind im Gewerbegebiet Hasenheide nur eingeschränkt in Form eines Grundstücks Am Hardtanger vorhanden und darüber hinaus lediglich durch Flächenbevorratung auf einzelnen Grundstücken, die zur jew. eigenen Erweiterung genutzt werden können. Diese unter- und fehlgenutzten Flächen gilt es künftig zu aktivieren. Bei Umstrukturierung oder Umnutzung der öffentlichen Grundstücke besteht zudem die Möglichkeit, das Gebiet im Sinne eines klassischen Gewerbegebietes durch Betriebe des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes, Kfz-Werkstätten, Betriebe zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (z.B. Metall) oder Freizeitbetriebe (Disco, Fitnessbetriebe etc.) weiterzuentwickeln.</p>			

Abb. 25 Übersichtskarte Gewerbegebiet Hasenheide



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

## Gewerbegebiet Hasenheide Nord



### Standortcharakterisierung / Umfeld

- Gemischtes Gewerbe-/Industriegebiet mit verarbeitendem Gewerbe, Kfz-Handel, Baugewerbe, Handwerksbetrieben sowie großflächigen Logistikeinheiten
- vergleichsweise junges Industrie- und Gewerbegebiet; Sprünge in der städtebaulichen Struktur (Gebäude- und Grundstücksgrößen)
- Im NW und SO kleinteilige Struktur mit z.T. ausgeprägtem Wohnnutzungsanteil (Betriebsleiterwohnung)

### Standort

- Liebigstraße
- Messerschmittstraße
- Fraunhoferstraße
- Hugo-Junkers-Straße
- Carl-von-Linde-Straße
- Am Kugelfang

### Planungsrecht

GI, GE

### Standorttyp

Standort für emissions- oder verkehrsintensives Gewerbe

### Flächenpotenziale

- Potenzialflächen am nördlichen und südwestlichen Rand des Gebietes sowie westlich und östlich an Trinks angrenzend entlang der Fraunhoferstraße
- Betriebserweiterungen teils durch Flächenbevorratung auf eigenen Grundstücken möglich
- Unter- bzw. mindergenutzte Flächen (z.B. Park-/ Ausstellungsflächen)

### Standortprägende Betriebe (Auswahl)

- Trinks
- Zinkpower
- Iron Mountain
- Eisen Rudi

### Nutzungen

- Verarbeitendes Gewerbe
- (Groß-)Handel, Kfz
- Baugewerbe
- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen
- I&K

### Stärken

- Gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Vielfältiges Gewerbegebiet mit wichtigen Arbeitgebern
- Derzeit Erweiterung um neue Unternehmen
- Wichtiger Standort für Handwerksbetriebe inkl. Wohnnutzung
- Radinfrastruktur, grüne Straßenraumgestaltung

### Schwächen

- Untergenutzte Flächen
- Brachliegende, teils belastete, verfüllte Flächen
- Größensprünge in der Gestaltung („Zwischenraum“ Messerschmittstraße)
- Teils eingeschränkte Parkmöglichkeiten
- Im Sommer hohe Verkehrsbelastung im Norden

### Veränderungsnotwendigkeit

- Lückenschluss und Entwicklung im Bestand

### Entwicklungschancen

- Realisierung der Entwicklungsflächen trägt zur Aufwertung/ Abrundung des Gebietscharakters bei

### Zusammenfassung

Die Hasenheide Nord präsentiert sich als vergleichsweise junges und vielfältiges Gewerbegebiet mit Betrieben u.a. aus dem verarbeitendem Gewerbe, Kfz-Handel, Baugewerbe, Handwerksbetrieben sowie großflächigen Logistikeinheiten. Im Nordwesten und Südosten des Gebiets sind dabei v.a. kleinteilige Betriebsstrukturen, teils mit integrierter Wohnnutzung vorzufinden, während im zentralen Bereich an der Fraunhoferstraße große Grundstücksgrößen und Betriebe dominieren. Hier befinden sich mit insg. drei Grundstücken westlich und östlich an die Fa. Trinks angrenzend sowie am nördlichen und südlichen Kugelfang die größten Flächenpotenziale, deren Realisierung bestehende Lücken schließen und zu einer

Aufwertung des Gebietes beitragen würde. Je nach Lage ist hier auch die Ansiedlung von Betrieben aus dem emissions- oder verkehrsintensiven Gewerbe möglich, für die an anderen Standorten aufgrund der Umfeldnutzung bzw. eingeschränkter Flächenverfügbarkeit keine Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen.

**Abb. 26** Übersichtskarte Gewerbegebiet Hasenheide Nord



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

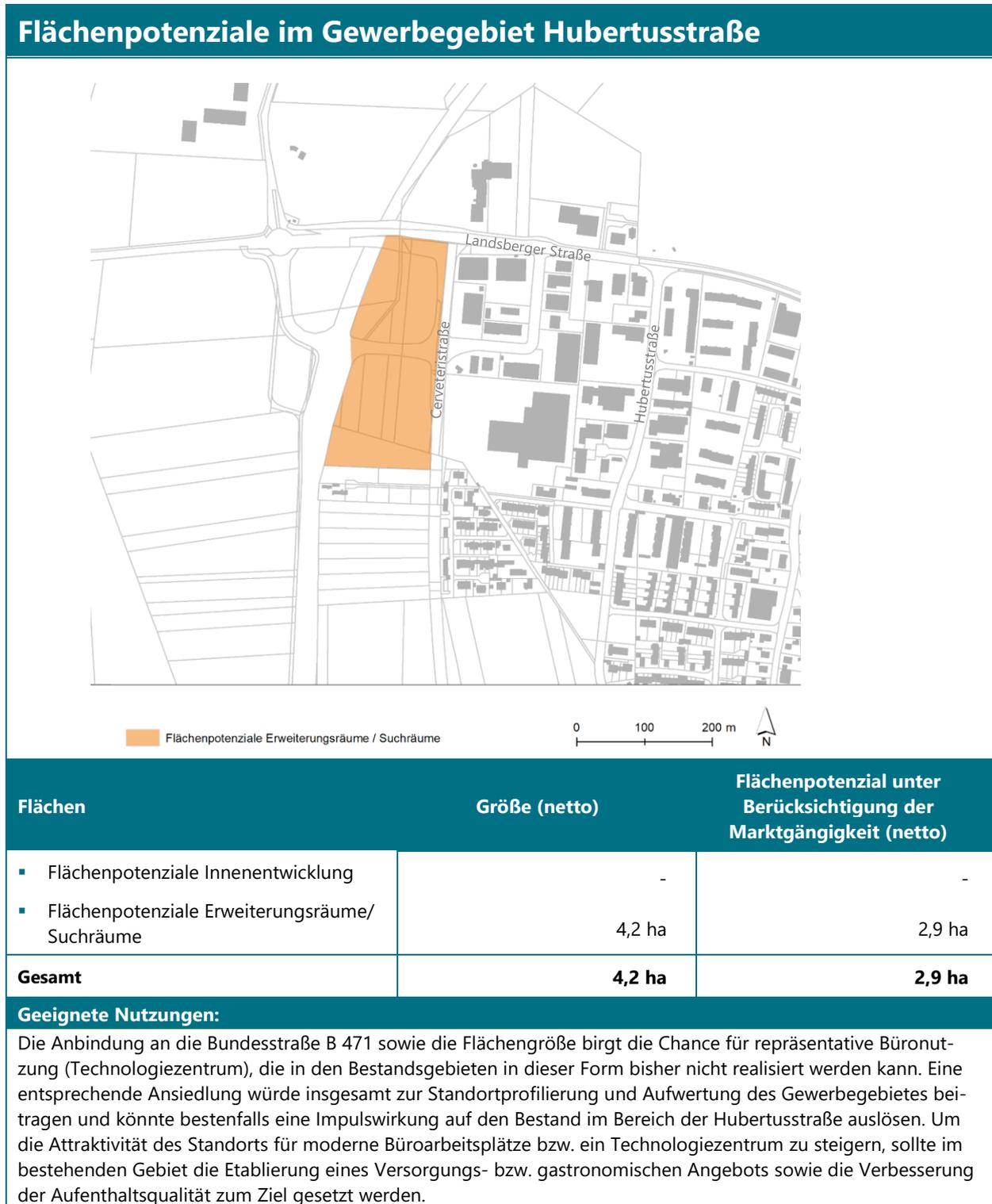
### 5.3 Bestehende Gewerbeflächenpotenziale in Fürstentfeldbruck

Die Potenzialflächenerfassung umfasst zunächst Grundstücke, für die bereits Baurecht im Gewerbe besteht, die sog. Flächenpotenziale der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten. Darüber hinaus wurden auch Flächenpotenziale als Erweiterung von Bestandsgebieten oder in sogenannten Suchräumen erfasst, die häufig an bestehende Gewerbestandorte anschließen, aber noch über keine Ausweisung als Gewerbegebiet mittels Bebauungsplans verfügen. Diese Flächen sind z.T. bereits im FNP als Flächen für Gewerbe markiert.

Die Flächenpotenziale wurden von der cIma im Rahmen einer umfassenden Bestandserhebung der freien (ungenutzten) Flächen erhoben. In diesem Zuge wurde auch die Marktgängigkeit bestimmt, wozu neben der Lage und Größe, dem Baurecht und bestehenden Restriktionen (z.B. Bodenschutz/ Altlasten) insbesondere die Eigentumsverhältnisse (öffentlich/ privat) sowie die Verwertungsabsichten mit Vertreter\*innen der Verwaltung geklärt wurden, um neben der generellen Verfügbarkeit auch die Wahrscheinlichkeit einzuschätzen, dass eine Potenzialfläche am Flächenmarkt auf einen Bedarf stößt (Eignung für Schlüsselbranchen - Aktivierungsquoten). Bei größeren Flächen (> 1 ha) erfolgte darüber hinaus auch ein Abzug für Erschließungsflächen. Eine detaillierte Ausführung zur Vorgehensweise bei der Einwertung der Flächen erfolgt in Kapitel 7.

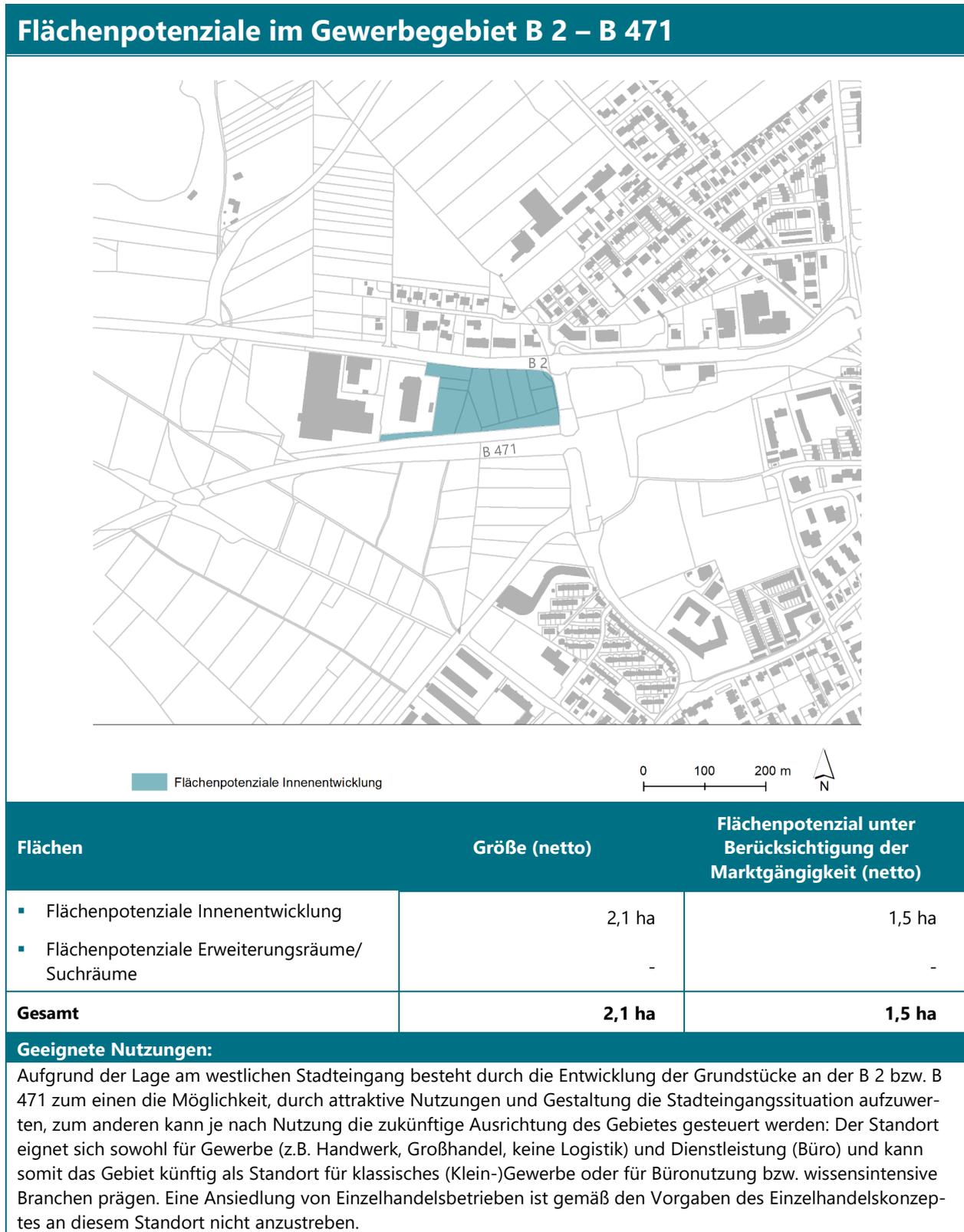
Die Flächenpotenziale werden auf Ebene der einzelnen Gewerbegebiete nachfolgend in Form von Steckbriefen dargestellt.

Abb. 27 Übersicht Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hubertusstraße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

Abb. 28 Übersicht Flächenpotenziale Gewerbegebiet B 2 – B 471



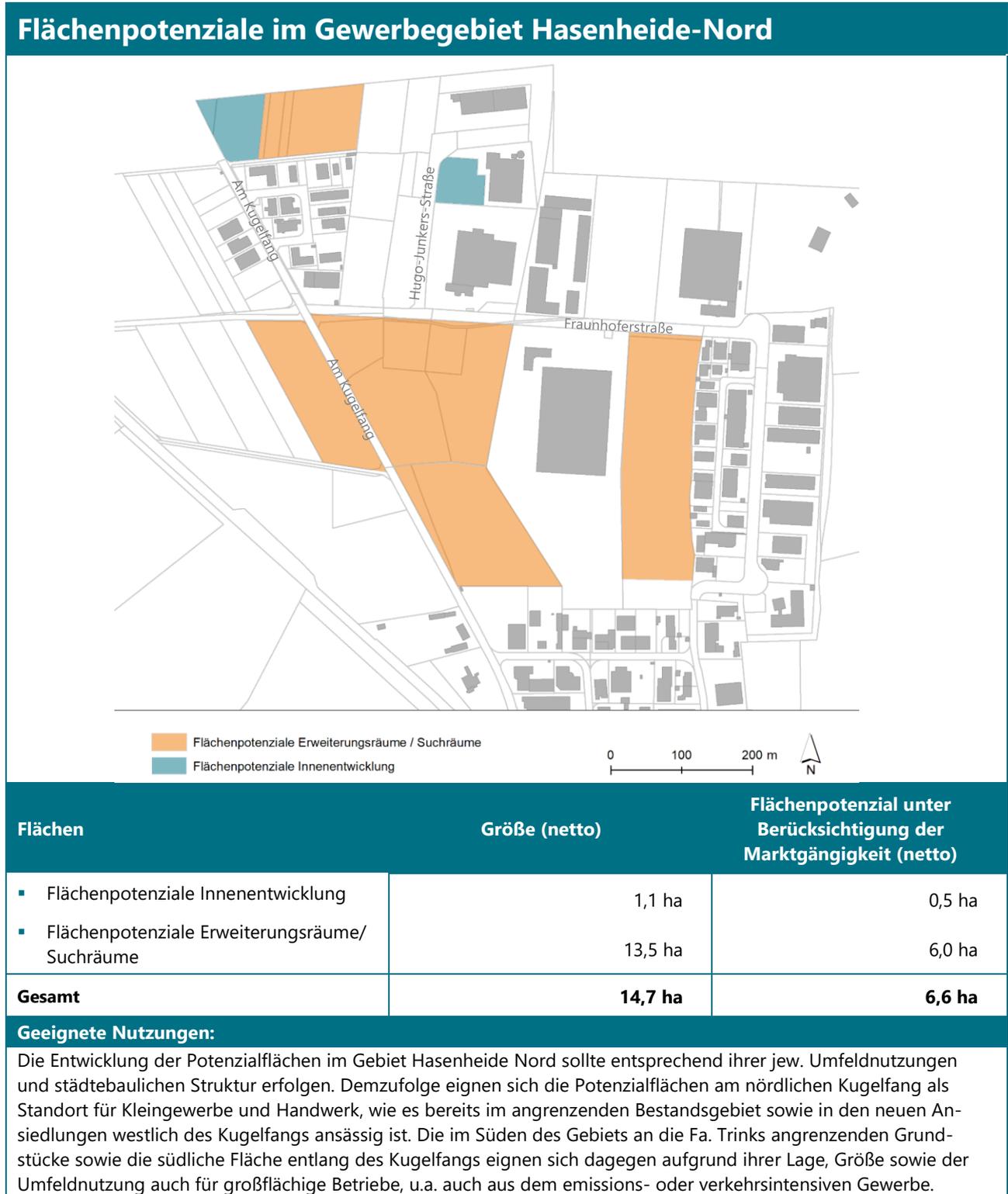
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

Abb. 29 Übersicht Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hasenheide



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

Abb. 30 Übersicht Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hasenheide Nord



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck; Rundungsdifferenzen möglich

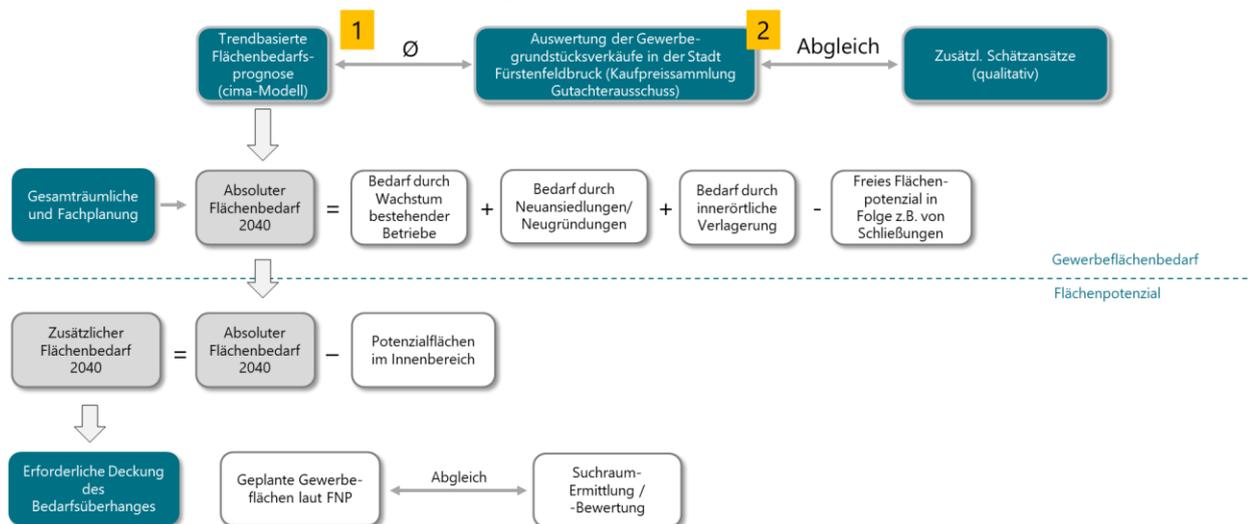
## 6 Gewerbeflächenbedarf in Fürstenfeldbruck 2040

Um eine Abschätzung zum künftigen Gewerbeflächenbedarf bis zum Prognosehorizont 2040 zu errechnen, spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Zunächst hängt viel von der politischen Laufrichtung zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Fürstenfeldbruck ab. Daneben liefert ein Blick in die Vergangenheit, d.h. auf die bisherige Flächennachfrage, erste Aufschlüsse zu erwartenden Verkaufstätigkeiten. Die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen ist ein weiterer sehr zentraler Faktor. Auf Basis der im Folgenden dargestellten Prognose zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird anschließend der zu erwartende Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Fürstenfeldbruck bis ins Jahr 2040 mit den im vorigen Kapitel dargestellten Flächenpotenzialen bilanziert und somit Angebot und Nachfrage für die Zukunft zusammengebracht.

### 6.1 Prognosemodell und Methodik

Die von der cima genutzte Methodik beinhaltet ein mehrstufiges Verfahren. Es beruht auf einer Kombination aus Kenntnissen der bisherigen, also realen Flächennachfragen und einem mathematischem Prognosemodell. Des Weiteren kommen qualitative Schätzansätze zum Einsatz, die u.a. auf Gesprächen mit der Wirtschaftsförderung und lokalen Marktkennnissen beruhen. Das Modell dient dazu, den zusätzlichen Flächenbedarf bis 2040 abzuschätzen.

**Abb. 31 Methodik der Gewerbeflächenprognose im Überblick**



Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Die trendbasierte Flächenbedarfsprognose (cima-Modell)<sup>31</sup> fußt auf einer Auswertung und Fortschreibung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Branchen. Durch eine Kategorisierung nach

<sup>31</sup> Die cima verwendet im vorliegenden Fall ein im Grundsatz auf dem Difu-Modell aufbauendes, trendbasiertes Modell der Gewerbeflächenbedarfsprognose, das den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, verkehrsintensives Gewerbe etc.) differenziert ermittelt und weitere qualitative Parameter zur Anpassung heranzieht (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik).

zunächst Unternehmenstypen und anschließend den von ihnen nachgefragten Standorttypen können Aussagen zur Qualität und Quantität künftiger Gewerbeflächen für die Stadt Fürstenfeldbruck getätigt werden<sup>32</sup>.

Zur Auswertung und Fortschreibung der bisher realisierten Flächenveräußerungen in der Stadt Fürstenfeldbruck wird auf die Kaufpreissammlung des für Grundstückswerte zuständigen Gutachterausschusses (GAG) zurückgegriffen. In anonymisierter Form werden hierbei die Grundstücksverkäufe für unbebauten Gewerbegrund der vergangenen 10 Jahre ausgewertet. Darüber hinaus wurden zur weiteren Bewertung auch die kommunale Flächenverkaufstatistik sowie die Bewerberliste für Gewerbegrundstücke herangezogen.

Die Ergebnisse der beiden Fortschreibungsverfahren fließen schließlich in ein Modell mit Flächenkennziffern, Verlagerungs-, Ansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten ein.

Um die Prognose gegen extreme Ausreißer abzusichern, werden zusätzlich weitere Faktoren wie städtebauliche und verkehrsplanerische Entwicklungen/ Planungen sowie das Wissen und die Expertise vor Ort herangezogen. Die einzelnen Ergebnisse werden untereinander abgeglichen, um plausible Einschätzungen zum Gewerbeflächenbedarf bis ins Zieljahr 2040 vorzunehmen.

Die Bedarfseinschätzung erfolgt differenziert nach unterschiedlichen Flächenkategorien, die im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung ermittelt oder aber für künftig relevant eingestuft werden. Es handelt sich dabei um folgende Standorttypen:

- Standort für emissionsintensives Gewerbe; Industriegebiet (Heavy Manufacturing)
- Logistikstandort, hier: verkehrsintensives Gewerbe/typische Logistik
- "Klassische" Gewerbegebiete (Light Manufacturing)
- Standort für Kleingewerbe und Handwerk (auch urbane Gebiete, Transformationsimmobilien)
- Standort für wissensintensives Gewerbe u. Dienstleistung, Bürostandorte, hochwertige Gewerbequartiere
- Einzelhandelsstandorte

## 6.2 Beschäftigtenprognose Fürstenfeldbruck 2040

Auf Basis einer Bevölkerungsprognose sowie der Entwicklungen der Vergangenheit wird zur Ermittlung des Erwerbepersonenpotenzials insgesamt sowie nach Branchen differenziert eine Trendprognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis zum Zieljahr 2040 berechnet.

Die cima nutzt dabei – in Anlehnung an die Beschäftigtenentwicklung eines hinreichend langen Zeitraums – eine differenzierte Trendfortschreibung nach 18 einzelnen Branchengruppen (diese werden wiederum gewichtet und entsprechend ihrer Affinitäten auf die für die Stadt Fürstenfeldbruck relevanten Standorttypen übertragen).

Die trendbasierte Beschäftigtenprognose dient als eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Flächenangebotes in der Stadt Fürstenfeldbruck. Sie zeigt die zu erwartende Entwicklung der Nachfrageseite bis zum Jahr 2040 auf, da der Faktor Arbeit (in diesem Fall die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) mit Hilfe ausgewählter sowie siedlungsraumspezifischer Flächenkennziffern an den Faktor Boden gekoppelt werden kann.

### Annahmen und Methodik

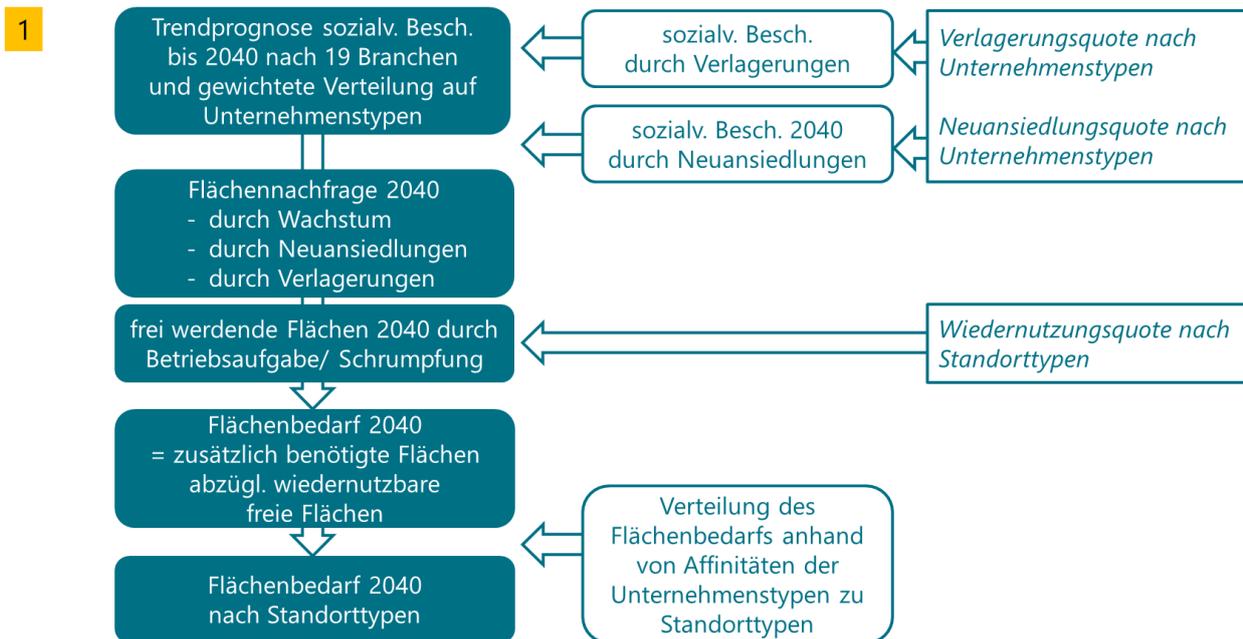
Im Kern basiert das verwendete Modell auf dem Ansatz des sogenannten TBS-GIFPRO<sup>33</sup>, der von der cima weiter angepasst und auf die jeweiligen regionalen Ausgangsbedingungen bezogen wird. Das Modell stellt

<sup>32</sup> Weitere, theoretische Ausführungen zur Methodik des verwendeten Rechenmodells sind im Anhang nachzulesen.

<sup>33</sup> Vgl. dazu auch DifU - Deutsches Institut für Urbanistik: Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, 2010

eine Kombination aus Bedarfsschätzung anhand der Beschäftigtenzahlen und ansiedlungsbezogener Berechnung dar, wobei zugleich die Statuswechsel von Unternehmen (Neugründung, Erweiterung, Verlagerung, Schließung) mit einfließen. Durch die Schätzung des Flächenverbrauchs auf Basis der Beschäftigtenzahlen und -entwicklung wird im Rahmen der Prognose zugleich eine tiefe Branchendifferenzierung (Wirtschaftsabschnitte) möglich, wodurch sich wiederum auch Aussagen bezüglich der nachgefragten Standortfaktoren bzw. Standorttypen treffen lassen.

**Abb. 32 Aufbau des Trendmodells**



Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Anzumerken ist, dass die Beschäftigtenzahl lediglich eine „Hilfsgröße“ zur Flächenbedarfsschätzung darstellt. Denn letztlich sind es nicht die Beschäftigten, die Gewerbeflächen nachfragen, sondern der einzelne Betrieb. Jedoch korreliert die Beschäftigtenzahl in den meisten Wirtschaftsabschnitten nachweislich hoch mit der realen Flächennachfrage und bietet sich deshalb zur Einschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe an<sup>34</sup>.

Ausgangspunkt der Beschäftigtenprognose ist die Analyse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten<sup>35</sup> am Arbeitsort Fürstenfeldbruck zwischen 2007 und 2021. Der Wirtschaftsbereich A, „Land und Forstwirtschaft, Fischerei“, fließt nicht in die Betrachtung mit ein, da hierdurch keine Flächennachfrage nach gewerblichen Flächen im klassischen Sinne zu erwarten ist.

<sup>34</sup> Das Modell unterstellt auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch. Ein möglicherweise starkes Beschäftigtenwachstum in den ersten Jahren der Prognose, welches höher als der ermittelte Zielwert im Jahr 2040 liegt, würde hierbei keine direkten Rückschlüsse auf die Genauigkeit der Prognose ermöglichen, weil sich die Schätzung auf eine Berechnung zum Zieljahr der Prognose bezieht. Es muss ebenso beachtet werden, dass allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/ Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln sogar eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich ziehen wird. Dies zeigen auch die offiziellen bundesweiten Flächennutzungsstatistiken. Zur laufenden Kontrolle bietet sich ein Monitoring an, das in einem Zeitabstand von nicht weniger als fünf Jahren durchgeführt werden sollte.

<sup>35</sup> Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden herangezogen, da sie in ihrer Ausprägung sehr gut dokumentiert sind. Daneben sind für Fürstenfeldbruck weitere Formen der Beschäftigung relevant (z. B. Beamte, Selbstständige), die über entsprechende Annahmen in den zugrundeliegenden Flächenkennziffern mit ins Rechenmodell einfließen.

**Abb. 33 Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern (FKZ)**

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	200m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	200m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Baugewerbe	150m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	250m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Forschung und Entwicklung	80m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	80m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Sonstige Dienstleistungen	75m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Einzelhandel	150m <sup>2</sup> je Beschäftigten

Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

### Lineare bzw. logarithmische Trendprognose

Das trendbasierte Prognosemodell stellt eine zentrale Grundlage zur Einschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs dar und wird im Anschluss dem fortgeschriebenen Wert der bisherigen Realverkäufe gegenübergestellt und zu einem Gesamtwert abgeleitet. Dass die trendbasierte Prognose aufgrund der Differenzierung der Flächennachfrage entsprechend den Wirtschaftszweigen auch Aussagen zu unterschiedlichen Standorttypen ermöglicht, stellt dabei einen wesentlichen Vorteil gegenüber der oftmals anonymisierten Kaufpreissammlung dar. Der Beschäftigtenprognose liegen folgende Basisüberlegungen zugrunde: Bei einem sehr kontinuierlichen und starken Beschäftigtenwachstum in der Vergangenheit wird, ebenso wie auch bei einem bisher sehr viel stärkeren (z. B. exponentiellen) Verlauf, von einem linearen Wachstum in der Zukunft ausgegangen (lineare Trendprognose). Hierdurch wird einer Überschätzung des Beschäftigtenwachstums, insbesondere in den Dienstleistungen, entgegengewirkt.

Bei Gruppen mit unregelmäßig steigenden bzw. sinkenden Beschäftigtenzahlen wird eine logarithmische Trendprognose verwendet. Es wird eine asymptotische Annäherung an eine bestimmte Sockelgröße an Beschäftigten erwartet. D. h., es wird davon ausgegangen, dass auch in rückläufigen Wirtschaftsgruppen immer eine bestimmte Anzahl von Beschäftigten vorhanden sein wird bzw. dass auch bei Wirtschaftsgruppen mit starken Wachstumsschwankungen die Beschäftigtenzahlen nicht auf unbestimmte Zeit weiter steigen werden.

Insgesamt liegen der Beschäftigtenprognose somit sehr konservative Annahmen zugrunde. Darüber hinaus kann das Eintreten der Prognosewerte durch vielfältige Faktoren auf konjunktureller, weltwirtschaftlicher bis lokalpolitischer Ebene beeinflusst werden.

### Beschäftigtenprognose

Ausgehend von der Beschäftigtenentwicklung im Stützzeitraum 2007 bis 2021 wird für die Stadt Fürstfeldbruck bis zum Zieljahr 2040 von einem Wachstum der grundsätzlich gewerbeflächenrelevanten Beschäftigtenzahl in Höhe von rd. 2.394 SvB und damit von einem Anstieg um rd. 17 % ausgegangen (vgl. Abb. 34). Insbesondere zeigt sich dieses Wachstum bei den sonstigen Dienstleistungen (ca. +44 %) sowie bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen (ca. +43 %). Die weiteren Unternehmenstypen können nur eine leichte Zunahme der SvB verzeichnen. Bei Verkehr, Logistik und Lagerhaltung sowie Forschung und Entwicklung stagnieren die Prognosewerte sogar. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die scheinbar geringe Bedeutung von „Forschung und Entwicklung“ auf einem statistischen Effekt beruht: Viele originär in diesem Bereich tätigen SvB befinden sich in einzelnen Abteilungen, die der Gesamtkategorie des Unternehmens (z.B. emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe) zugeordnet sind. Insbesondere vor dem Hintergrund der

Entwicklungsziele für den Fliegerhorst, kommt dem Bereich „Forschung und Entwicklung“ zudem eine wichtige Rolle bei der Entwicklung des Gebietes zu (vgl. Kap. 8.2)

**Abb. 34 Beschäftigtenprognose Stadt Fürstenfeldbruck (2021-2040)**

Beschäftigtenprognose Fürstenfeldbruck			
	Prognose: Beschäftigte 2040	Ausgangswert: Beschäftigte 2021	Zu-/Abnahme der SvB 2021 bis 2040
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	740	701	39
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	2.418	2.263	155
Baugewerbe	409	356	54
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	265	253	12
Forschung und Entwicklung	12	10	2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	3.702	2.670	1.032
Sonstige Dienstleistungen	8.095	7.050	1.045
Einzelhandel	1.224	1.168	56
<b>Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)</b>	<b>16.865</b>	<b>14.471</b>	<b>2.394</b>
nicht berücksichtigt & nicht relevant*	394	326	
<b>Gesamtbeschäftigte</b>	<b>17.259</b>	<b>14.797</b>	

Anmerkung: \*Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte

Ausgangsdaten: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Hierbei gilt es zu bedenken, dass es sich um eine auf den statistischen Zeitreihendaten aufbauende und um entsprechende Prämissen ergänzte Prognose handelt. Die zukünftigen Entscheidungen der Wirtschafts- und Gewerbeflächenpolitik (u. a. Fokussierung auf ausgewählte Schwerpunktbranchen) werden selbstverständlich direkte Auswirkungen auf die weitere Beschäftigtenentwicklung in Fürstenfeldbruck haben. Hierzu zählt auch eine potenzielle Entwicklung des Fliegerhorsts mit einer entsprechenden Ansiedlungspolitik. Die Prognose verdeutlicht das grundsätzliche Wachstumspotenzial der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes in Fürstenfeldbruck.

Übertragen auf das Trendprognose-Modell ergibt sich aus dem Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein durchschnittlicher jährlicher Gewerbeflächenbedarf in Höhe von ca. 0,74 ha (netto), was für den Prognosezeitraum 2021 bis 2040 insgesamt rd. 14,1 ha (netto) entspricht.

**Abb. 35 Flächenbedarf entsprechend der Trendprognose (2021-2040, netto), nach Standorttypen**

	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,3	0,1	0,5	0,0	0,0	1,9
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,0	0,3	4,4	0,3	0,3	6,4
Baugewerbe	0,1	0,0	0,4	0,7	0,0	1,2
Logistik und Lagerhaltung	0,1	0,4	0,2	0,0	0,0	0,8
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	0,9	0,0	2,6	3,4
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	0,3	0,0	0,2	0,4
Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>SUMME in ha</b>	<b>2,5</b>	<b>0,8</b>	<b>6,6</b>	<b>1,1</b>	<b>3,1</b>	<b>14,1</b>
<b>Anteile insgesamt in %</b>	<b>18%</b>	<b>6%</b>	<b>47%</b>	<b>8%</b>	<b>22%</b>	

Quelle: eigene Berechnungen, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Legt man dabei die Flächenanteile zugrunde, die sich aus dem trendbasierten Modell für die einzelnen Standorttypen ergeben, so ist mit folgender Verteilung zu rechnen:

- Klassisches Gewerbe: ca. 47 %
- Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen: ca. 22%
- Standort für emissionsintensives Gewerbe: ca. 18 %
- Standort für Handwerk und Kleingewerbe: ca. 8 %
- Verkehrsintensives Gewerbe/Logistik: ca. 6%

### 6.3 Auswertung der realen Flächenverkäufe

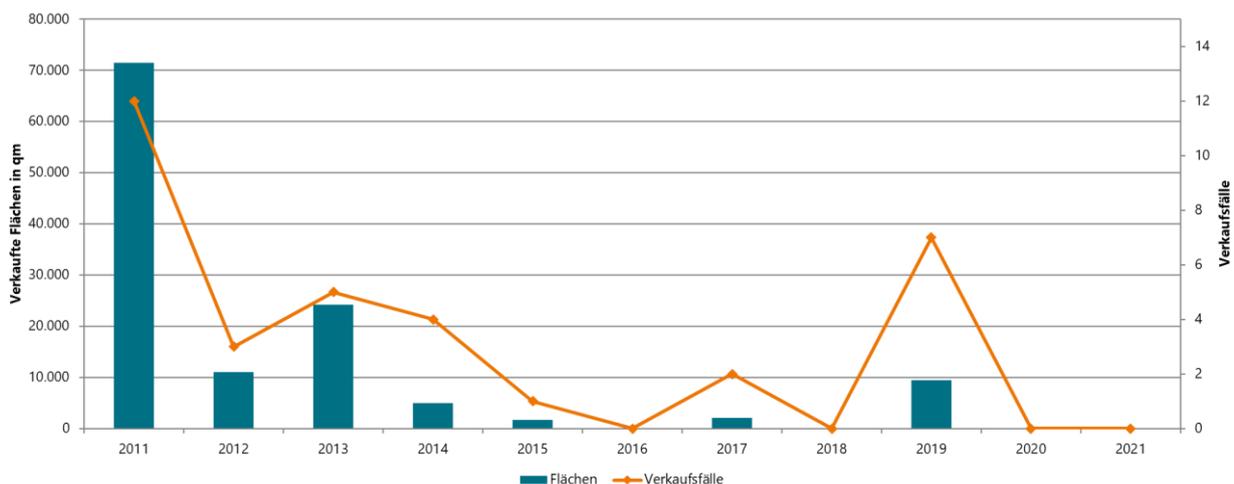
Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfassten Kauffälle unbebauter gewerblicher Grundstücke (auf Basis von Immobilienkaufverträgen) stellen eine zentrale Datengrundlage zur Erfassung der Flächennutzung bzw. des realisierten Flächenumsatzes in der Vergangenheit dar. Diese Kenntnisse sind zur Einschätzung auch zukünftiger Entwicklungen am Bodenmarkt von ausgesprochen hohem Wert. Im Hinblick auf die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Fürstenfeldbruck sind dabei vorrangig die Verkäufe unbebauter Gewerbegrundstücke von Interesse, da diese unmittelbar die Flächenneuinanspruchnahme betreffen. Um aus der Nachfrage auf den Flächenbedarf schließen zu können, wird von der Grundannahme ausgegangen, dass in der Vergangenheit stets ein bedarfskonformes Flächenangebot verfügbar sowie auch hinreichend bekannt war und der „Kunde“ zugleich über die entsprechenden Mittel zum Flächenerwerb verfügte, sodass aus seinem Bedarf auch unmittelbar eine Nachfrage erfolgte. Vielfach treffen diese Annahmen zu, so dass auch künftig mit einer ähnlich hohen Nachfrage wie in der Vergangenheit gerechnet werden kann. Dennoch gibt es einige entscheidende Einschränkungen, die sich v.a. dadurch ergeben, dass der Markt eben nicht vollkommen ist, mehr oder weniger starke Intransparenz auf allen Seiten der Marktteilnehmer herrscht und v.a. das Flächenangebot nicht so schnell anzupassen ist oder aus politischen Beweggründen nicht angepasst wird, wie es die Nachfragerseite vielfach fordert. Auch wird sich bspw. der Bedarf eines Betriebs nach einem 1 ha großen Grundstück nicht über mehrere, räumlich auseinanderfallende Kleinstflächen decken lassen.

Trotz der hohen Güte dieser Datengrundlage muss also bedacht werden, dass sich die realisierten Verkäufe in hohem Maße durch das Flächenangebot bedingen. So kann das Bild etwa dadurch verzerrt sein, indem einerseits ein eventueller Flächenmangel in der Vergangenheit dazu führen wird, dass auch dann keine Flächen verkauft werden konnten, wenn ein Bedarf danach bestand. Hier bestünde die Gefahr, bei einer Fortschreibung der bisherigen Jahresdurchschnittswerte ein bestehendes Angebotsflächen-Defizit aus der Vergangenheit ebenso in die Zukunft fortzuschreiben. Auf der anderen Seite wird in wirtschaftlichen Wachstumsjahren und angesichts allgemein steigender Baulandpreise, bei jedoch gleichzeitiger Niedrigzinsphase und/oder an Orten mit temporärem Überangebot, immer auch eine Tendenz dahingehend bestehen, Flächen auf Vorrat zu erwerben (betriebsgebundene/stille Reserveflächen). Daher sollte grundsätzlich die realisierte Nachfrage nach Flächen nicht mit dem tatsächlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen gleichgesetzt werden<sup>36</sup>. Auch sollten mögliche Effekte eines spekulativen Verhaltens am Bodenmarkt (Bodenpreisspekulation<sup>37</sup>) stets mitbedacht werden.

Die für diese Untersuchung herangezogenen Daten der Kaufpreissammlung wurden über den Auftraggeber beim Gutachterausschuss des Landkreises angefragt und der cima zur Verfügung gestellt. Anpassungen wurden in Einzelfällen dann vorgenommen, wenn offensichtliche Doppelverkäufe oder Flächenverkäufe an Betriebe des großflächigen Einzelhandels in den Ausgangsdaten noch enthalten waren (es erfolgte eine Einzelfallprüfung durch die cima, so dass alle Daten einer Mehrfachprüfung unterlagen).

Im relevanten Betrachtungszeitraum 2011 bis 2021 wurden in der Stadt Fürstenfeldbruck gemäß der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses unbebaute Gewerbeflächen in der Größenordnung von insgesamt ca. 12,5 ha veräußert. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz in Höhe von etwa 1,14 ha oder zwei Fällen pro Jahr.

**Abb. 36 Flächenumsätze Stadt Fürstenfeldbruck 2011-2021, Auswertung relevante Verkaufsfälle**



Ausgangsdaten: Gutachterausschuss Landkreis Fürstenfeldbruck, 2022  
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

<sup>36</sup> Im engeren Sinne muss hier von „Bedarf innerhalb des Prognosezeitraums 2040“ gesprochen werden. Schließlich stellt auch der frühzeitige Erwerb von Reserveflächen als innerbetriebliche strategische Entscheidung eine Art von „Bedarf“ dar, die dazu beitragen kann, den jeweiligen Standort auch langfristig zu sichern. Die Prognose muss sich aber dennoch auf den gesetzten Zeitraum beziehen und kann keine unternehmensstrategischen Ziele berücksichtigen.

<sup>37</sup> Wichtig ist diesbezüglich auch der Effekt verzögerter öffentlicher Bekanntgaben entsprechender städtebaurechtlicher Beschlüsse (B-Plan-Verfahren, Voruntersuchungen bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen u.a.), wodurch der Verkehrswert von Flächen ansteigt (Werterhöhungen durch Aussicht auf die Entwicklung), bei der Bemessung des Ankaufswertes dann aber relevant wird (im Falle des bes. Städtebaurechts § 153 Abs.1 BauGB).

## 6.4 Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2040

Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs für die Stadt Fürstenfeldbruck basiert schließlich auf der Zusammenfassung der Ergebnisse der trendbasierten Bedarfsprognose nach dem cima-Modell mit der fortgeschriebenen jährlichen Realnachfrage. Die beiden Werte werden dazu gemittelt und das Gesamtergebnis vor dem Hintergrund qualitativer Sondereffekte und weiterer, extern erstellter Prognosen bewertet. In der Gesamtschau resultiert damit ein einzelner Wert, dem sich die ermittelten Flächenpotenziale in der anschließenden Bilanzierung gegenüberstellen lassen. Das Ergebnis ist als Orientierungswert zu interpretieren und gibt eine ungefähre Größenordnung des nach gutachterlicher Einschätzung künftig zu erwartenden realen Flächenbedarfs wieder. In der Wahl eines tendenziell eher restriktiven Ansatzes spielen in gewissem Maße auch Gesichtspunkte eine Rolle, die sich aus dem Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. dem Ressourcenschutz im Allgemeinen ergeben. Die Standortattraktivität für den Einzelbetrieb wird sich stets auch aus qualitativen Merkmalen des Wirtschafts- und Lebensstandortes ableiten. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in ausreichendem Maße und in entsprechender Qualität stellt nur eine von vielen Voraussetzungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Die Begründung einer Flächenneuanspruchnahme muss stets den Forderungen der Raumordnung und Bauleitplanung (v.a. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) standhalten. Das Ergebnis ist also ausdrücklich als Bedarf nach baulich nutzbaren Flächen zu interpretieren, d.h. als möglichst realistische Einschätzung künftiger Baulandbedarfe (und nicht etwa als Prognose der denkbar höchstmöglichen Flächenverkäufe). In jedem Fall ist dabei auch zu bedenken, dass es sich um Nettoflächenbedarfe handelt. Der Bruttoflächenbedarf, der insbesondere zur Darstellung im Flächennutzungsplan dient, ergibt sich i.d.R. aus einem Aufschlag von 25 bis 30 % zum Nettowert<sup>38</sup>. Die aus betriebsinterner Sicht oftmals sinnvolle und notwendige frühzeitige Sicherung von Reserveflächen für etwaige spätere Expansionsabsichten kann nicht Gegenstand dieser Prognose sein. Deren Einschätzung sollte in enger Abstimmung mit der kommunalen Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung erfolgen, die einen Ausgleich zwischen der zur Standortsicherung erforderlichen Flexibilität sowie einer zur allgemeinen Standortattraktivität und nachhaltigen Stadtentwicklung erforderlichen Baudichte anstrebt.

**Abb. 37 Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen (Bedarf pro Jahr)**

	1) Ø jährlicher Bedarf Trend (netto)	2) Ø jährl. reale Flächenumsätze (netto)	1 und 2) Ø jährl. Bedarf (netto)
Stadt Fürstenfeldbruck	0,74 ha	1,14 ha	<b>0,94 ha</b>

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Gemäß Trendprognose-Modell ergibt sich für Fürstenfeldbruck ein durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf in Höhe von jährlich ca. 0,74 ha (netto), welcher als Minimalwert interpretiert werden sollte. Dass ein höherer Flächenbedarfswert wahrscheinlich ist, zeigt bereits die Auswertung der realen Flächenverkäufe der vergangenen 10 Jahre auf Basis der Datensammlung zu den Kaufpreisen des Gutachterausschusses. Diese führt zu einem Bedarf in Höhe von rd. 1,14 ha. Die Spannweite zwischen den Ergebnissen aus den Gewerbegrundstücksverkäufen und denen der trendbasierten Flächenbedarfsprognose ist vergleichsweise klein. Insgesamt liegt es nahe, das Mittel beider Prognoseansätze für die weitere Analyse heranzuziehen. Dieses liegt bei **jährlich rd. 0,94 ha Nettoflächenbedarf**. In der Hochrechnung bis 2035/40 führt dies zu einem

<sup>38</sup> Hierbei werden zur Flächenentwicklung weitere Bereiche, z. B. für Ausgleichsflächen, Grünflächen, Wege und Straßen mitberücksichtigt, die insbesondere bei größeren zusammenhängenden Arealen ins Gewicht fallen.

Nettoflächenbedarf von rd. 13,16 ha bzw. 17,86 ha. Die Anteile der jeweiligen Standorttypen entsprechen denen der Trendprognose.

**Abb. 38 Flächenbedarfe nach Standorttypen bis ins Zieljahr 2040**

Flächenbedarfe in ha bis ins Zieljahr 2040	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,7	0,1	0,6	0,0	0,0	2,4
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,3	0,4	5,5	0,4	0,4	8,1
Baugewerbe	0,1	0,0	0,5	0,9	0,0	1,5
Logistik und Lagerhaltung	0,1	0,5	0,3	0,1	0,0	1,0
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	1,1	0,0	3,2	4,3
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	0,3	0,0	0,2	0,5
Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<b>SUMME in ha</b>	<b>3,1</b>	<b>1,1</b>	<b>8,4</b>	<b>1,4</b>	<b>3,9</b>	<b>17,9</b>
<b>Anteile insgesamt in %</b>	<b>18 %</b>	<b>6 %</b>	<b>47 %</b>	<b>8 %</b>	<b>22 %</b>	

Quelle: eigene Berechnungen, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Dass diese Bedarfe zukünftig auch auf ein entsprechendes Angebot am Gewerbeflächenmarkt stoßen, hängt jedoch stark von der Aktivierung weiterer Flächenpotenziale ab. Nachfolgend wird der aktuelle Bestand an Potenzialflächen in der Stadt Fürstenfeldbruck (vgl. Kapitel 5.3) dem prognostizierten Flächenbedarf gegenübergestellt.

## 7 Bilanzierung

Für die Gesamtbilanz werden die an den Fürstenfeldbrucker Gewerbestandorten ermittelten Flächenpotenziale den berechneten Bedarfen aus Kapitel 6 gegenübergestellt.

**Abb. 39 Flächenpotenziale nach Standorten in der Übersicht**

Gewerbestandort	Flächenpotenziale Innenentwicklung (in ha)*	Flächenpotenziale Erweiterungsräume/ Suchräume (in ha)*
Hasenheide	0,2	0,0
Hasenheide Nord	0,5	6,0
B2 - B471	1,5	0,0
Hubertusstraße	0,0	2,9
Industriestraße	0,0	0,0
Maisacher Straße	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>2,2</b>	<b>8,9</b>

\* Die Werte der Flächenpotenziale stellen keine realen Flächen dar, sondern beruhen auf einer gutachterlichen Einschätzung zur Marktgängigkeit, Reaktivierbarkeit und Eigentumsverhältnissen, die mit entsprechenden Abzügen eingewertet wurden.

Quelle: eigene Berechnungen, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Abbildung 39 zeigt die vorhandenen theoretischen Flächenpotenziale nach Standorten in der Übersicht. Hierbei wird unterschieden nach Flächenpotenzialen in der Innenentwicklung, für die bereits Baurecht im Gewerbe vorhanden ist. Des Weiteren sind Flächenpotenziale als Erweiterung von Bestandsgebieten oder in sogenannten Suchräumen erfasst. Hierbei handelt es sich häufig um Arrondierungen bestehender Gewerbestandorte, deren gewerbliche Nutzung bisher noch nicht in einem Bebauungsplan formuliert wurde, teils sind sie bereits im FNP als Flächen für Gewerbe erfasst, teils ist dies auch nicht erfolgt. Da einige der Flächen eine Größe von mehreren Hektar aufweisen, wird in der weiteren Planung ein Erschließungsabzug (30 %) vorgenommen. Dementsprechend nehmen die tatsächlichen Baulandpotenziale eine geringere vermarktbar Fläche als angegeben ein.

Daneben wurde in einem weiteren Schritt eine Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Marktgängigkeit vorgenommen, um eine möglichst realistische Einschätzung zur verfügbaren Höhe der Baulandpotenziale zu erhalten.

Da bei Flächen in privatem Eigentum u.a. aufgrund:

- fehlender Verkaufsbereitschaft,
- überzogener Preisvorstellungen und/ oder langfristig anderen Nutzungsvorstellungen,
- nur auf Vermietung gerichtetem Interesse,
- mangelnder Kompromissbereitschaft,
- bestehender Erbstreitigkeiten oder
- kleinräumigen Entwicklungshemmnissen (z.B. Altlasten)

die tatsächliche Verfügbarkeit eingeschränkt ist, werden sämtliche Flächenpotenziale in privatem Eigentum zu lediglich 50 Prozent angerechnet. Ebenso enthalten sind hier bereits auf Vorrat erworbene

Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe, die für eine potenzielle Erweiterung ihrer Betriebsstätte in unbestimmter Zukunft zur Verfügung stehen sowie heute als ebenerdige Stellplätze genutzte Flächen, die künftig eine Verdichtung erfahren könnten.

Demgegenüber werden Flächen im kommunalen Eigentum<sup>39</sup> weiterhin zu 100 % aufgeführt. Dies kann dazu führen, dass eine vorher als grundsätzlich geeignete Fläche eine Marktgängigkeit von deutlich weniger als 100 % einnimmt und somit nur in geringem Umfang in die Bilanzierung mit den prognostizierten Bedarfen eingeht. Das Ausmaß der erfassten Vermarktungshemmnisse auf die Marktgängigkeit einer Fläche beruht auf der gutachterlichen Einschätzung. Bei den hier summierten Flächen handelt es sich somit um fiktive Werte, denen diese gutachterliche Einschätzung zur Marktgängigkeit zu Grunde liegt.

Flächenpotenziale in der Innenentwicklung sind im Norden und Nordwesten des Stadtgebietes an den Standorten Hasenheide und Hasenheide Nord sowie am Standort B 2 - B 471 zu finden. Insgesamt handelt es sich dabei um vier Grundstücke, die eingewertet mit ca. 2,2 ha in die Bilanz eingehen. Diese befinden sich überwiegend in Privatbesitz bzw. sind bereits an entsprechende Unternehmen zur weiteren Entwicklung veräußert. Für die Flächen im städtischen Besitz wurde bislang noch kein Baurecht geschaffen. Für die Potenzialfläche an der B 2 – B 471 soll jedoch zeitnah das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden, sodass diese im Anschluss interessierten Unternehmen angeboten werden kann.

Die Erweiterungsflächen und Suchräume für eine künftige Gewerbenutzung sind in der Hasenheide Nord sowie am Gewerbestandort Hubertusstraße lokalisiert. Sie umfassen insgesamt sechs Areale, die aufgrund ihrer Größe und Eigentümerstruktur reduziert mit insgesamt rd. 8,9 ha in die Bilanz eingehen. Verschiedene Hemmnisse im Bestand (u.a. Altlasten) sowie der Eigentümerstruktur haben bisher eine direkte Entwicklung verzögert.

Wie in Abbildung 40 ersichtlich, steht den aktuell verfügbaren Baulandpotenzialen, unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit, in Höhe von rd. 2,2 ha (netto) ein Flächenbedarf von ca. 17,9 ha (netto) bis zum Jahr 2040 gegenüber. Hieraus resultiert ein zu erwartendes Flächendefizit von rd. -11 bzw. -16 ha (netto), das in erster Linie durch die Aktivierung der erfassten Baulandpotenziale in der Innenentwicklung zu decken sein wird. Über die anschließende 2. Bilanzierung der noch bestehenden Bedarfe mit den ca. 8,9 ha Erweiterungs- und Suchraumflächen bleibt ein Nachfrageüberhang von rd. -2 bzw. -7 ha (brutto, bis 2035 bzw. 2040) bestehen. Da Entwicklungsflächen u.a. noch einer Erschließung bedürfen, wird auf das verbleibende Flächendefizit ein Aufschlag (Annahme: 30 %)<sup>40</sup> vorgenommen. Somit kann bis **ins Zieljahr 2040 von einem weiteren Bedarf an Gewerbefläche von ca. 8,8 ha** ausgegangen werden.

<sup>39</sup> Am Standort Hasenheide Nord befinden sich Flächen im Eigentum des Freistaats Bayern sowie der INDUSTHA. Diese wurden ebenfalls nur zu 50 % berücksichtigt, da die Stadt Fürstenfeldbruck hier keinen unmittelbaren Zugriff und nur bedingtes Mitspracherecht bezüglich der weiteren Entwicklung und Vermarktung besitzt.

<sup>40</sup> Bruttowert = 100 %, gesamte Fläche; Nettowert = 70 % von Brutto, durch Erschließung, Grünflächen etc.

**Abb. 40** Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2035/40) und vorhandenen Baulandpotenzialen

	BILANZ 2022 – 2035	BILANZ 2022 - 2040
	<b>Nachfrage</b>	
Gewerbeflächenbedarf, netto	<b>-13,2 ha<sup>41</sup></b>	<b>-17,9 ha</b>
	<b>Angebot</b>	
Flächenangebot vorhandene theoretische Flächenpotenziale in der Innenentwicklung	<b>+2,2 ha</b>	
	<b>Erste Flächenbilanz</b>	
Flächenbilanz mit vorhandenen theoretischen Flächenpotenzialen Innenentwicklung, netto	<b>-11 ha</b>	<b>-15,7 ha</b>
	<b>Angebot</b>	
Flächenangebot vorhandene theoretische Flächenpotenziale Erweiterungs-/Suchräume	<b>+8,9 ha</b>	
	<b>Zweite Flächenbilanz</b>	
Flächenbilanz mit vorhandenen theoretischen Flächenpotenzialen Erweiterungs-/Suchräume, netto	<b>-2,1 ha</b>	<b>-6,8 ha</b>
	<b>Flächenbilanz, brutto*</b>	
Flächenbilanz mit vorhandenen theoretischen Flächenpotenzialen, brutto	<b>-2,7 ha</b>	<b>-8,8 ha</b>

\* netto zzgl. 30 % Aufschlag für Erschließung etc.

Quelle: eigene Berechnungen, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

### Künftiger Bedarf an Gewerbeflächen – qualitative Faktoren

Neben dem rein quantitativen Bedarf an Gewerbeflächen gilt es in der Bilanzierung auch qualitative Faktoren mit einzubeziehen. Hierzu sei anzumerken, dass eine strikte Einteilung nach Standorttypen in der Praxis nicht immer praktikabel ist. Um in Zukunft eine stärkere Profilierung und damit einhergehend Standortaufwertung und -attraktivierung zu erzielen, ist eine entsprechende Zielstellung durch die Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung und politische Rahmgebung zu empfehlen. Da die Stadt Fürstenfeldbruck jedoch in den wenigsten Fällen Eigentümer des Gewerbegrunds ist und somit künftige Nutzer anhand vorgegebener Kriterien (z.B. bestehende Ansiedlungsmatrix) nicht auswählen kann, kann die Ausrichtung an den vorhandenen Standortprofilen und Zielstellungen lediglich einen Rahmen aufspannen. Insofern wird es auch in Zukunft immer dazu kommen, dass Ansiedlungsentscheidungen von Unternehmen aufgrund der Verfügbarkeit einer Fläche getroffen werden, obwohl das Unternehmen an einer anderen Stelle im Stadtgebiet besser ins Zielprofil passen würde, dort aber z.B. keine freie Fläche am Markt ist. Damit wird es auch in Zukunft zu Substitutionen der einzelnen Standorttypen untereinander kommen, so dass die im Folgenden betrachtete Bilanz hinsichtlich der qualitativen Faktoren von Nachfrage und Angebot nur einen ersten

<sup>41</sup> Hinweis: ein negativer Wert bedeutet zusätzliche Bedarfe

Anhaltspunkt bieten kann. Kommt mit dem Fliegerhorst eine neue Fläche ins Spiel, die in Größe und Ausrichtung so bisher nicht in Fürstenfeldbruck vorhanden ist, kann damit sowohl ein weiterer Bedarf ausgelöst werden sowie bestehende Bedarfe dort gedeckt werden, denen an anderer Stelle im Stadtgebiet (vgl. Flächenpotenziale) Entwicklungshemmnisse gegenüberstehen, die eine zeitliche Priorisierung verschieben.

Die Prognoserechnung hat ergeben, dass ein Großteil der Nachfrage (ca. 47 %) nach gewerblichen Bauflächen den klassischen Gewerbegebieten zuzuordnen ist. Wie in den Steckbriefen zu den einzelnen Gewerbestandorten bezüglich ihres aktuellen Profils und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten beschrieben (vgl. Kapitel 5.2 und 5.3), wäre diese Art von Flächen besonders am Standort Hasenheide zu finden. Die Potenziale aus der Innenentwicklung sind jedoch hier begrenzt. Darüber hinaus kämen die Potenzialflächen an der B 2 – B 471 hierfür in Frage; dabei sollten jedoch die städtebaulichen Ziele der Aufwertung des Stadteingangs durch eine entsprechende architektonische und gestalterische Lösung Berücksichtigung finden, so dass dies nicht für jede Branche, die dem Standorttyp „klassisches Gewerbegebiet“ zugeordnet werden kann, geeignet ist.

Die prognostizierten Bedarfe bezüglich der Standorte für emissionsintensives Gewerbe sowie Transportgewerbe/ Logistik ließen sich – sofern eine entsprechende Flächenaktivierung stattfindet – im Bereich der Hasenheide Nord verorten. Ähnlich verhält es sich mit den Flächen für Kleingewerbe und Handwerk in Ergänzung der Lage „Am Kugelfang“. In gebündelter Weise mit einem ansprechenden Mietangebot (z.B. Handwerkerhof) oder der Kombination von Arbeiten und Gewerbe (z.B. Manufaktur, Agentur) könnten die hier Fläche nachfragenden Unternehmen auch einen wichtigen Impuls am künftigen Standort Fliegerhorst bilden.

Als Standort für „wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen“ besteht aktuell nur ein Potenzial aus dem Bereich Ergänzungsflächen/ Suchräume am Standort Hubertusstraße. Um die hier zugeordneten Bedarfe zu decken, müsste der Bereich entsprechend entwickelt werden und könnte somit bestenfalls eine positive Impulswirkung auf den gesamten Gewerbestandort ausbilden. In einer größeren Dimension („Campus-Lösung“) könnten die in diesem Standorttyp identifizierten ca. 3,9 ha Bedarfe am Standort Fliegerhorst nicht nur gedeckt werden, sondern eine weitere Strahlkraft für Neuansiedlungen bilden.

## 8 Handlungsempfehlungen

Im Folgenden werden basierend auf den Analyse- und Prognoseergebnissen Handlungsempfehlungen zur weiteren Stärkung des Gewerbestandortes Fürstenfeldbruck gegeben. Diese zielen insbesondere auf die Bauleitplanung und Tätigkeiten der Wirtschaftsförderung. Aber auch für politische Entscheider sind nachfolgende Ausführungen relevant und sollen helfen, eine Profilierung und Entwicklung einzelner Standorte zu forcieren und somit die Bedeutung insgesamt zu heben. Zielsetzungen sind dabei insbesondere das Angebot von Entwicklungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe sowie eine Stärkung des gesamtstädtischen Portfolios an Gewerbeflächen, das bestenfalls zu einer wünschenswerten Unternehmensstruktur (insb. in Bezug auf Arbeitsplätze und Gewerbesteuer) beitragen kann.

### 8.1 Flächenstrategie und -sicherung

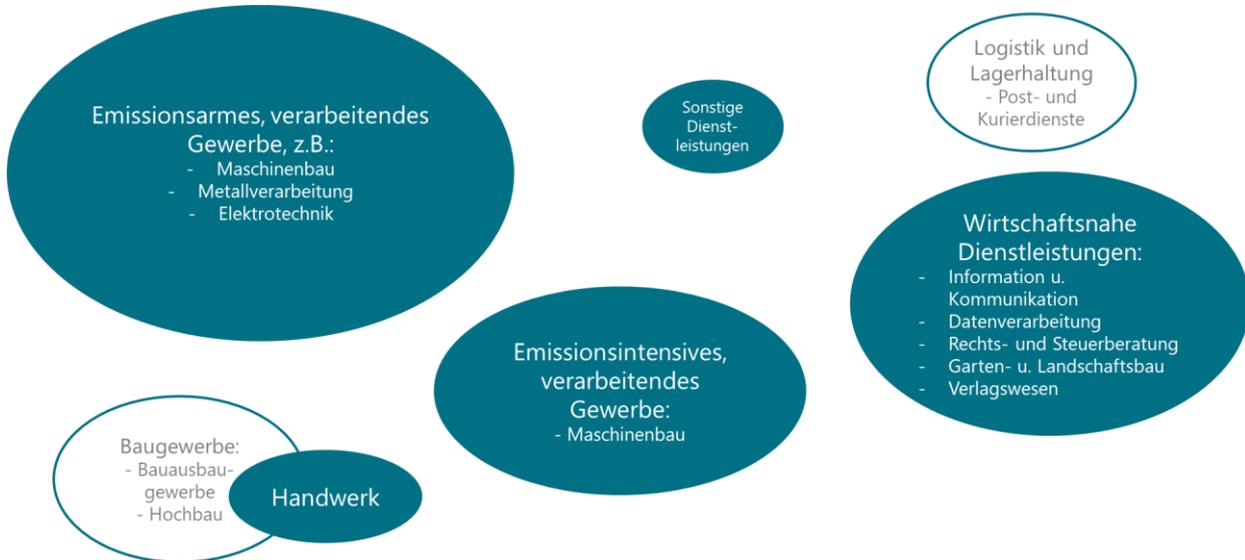
Bei der Prognose des Gewerbeflächenbedarfs für die Stadt Fürstenfeldbruck zeigt sich, dass die Nachfrage das bestehende Gewerbeflächenpotenzial übersteigen wird. Auch wenn alle bestehenden und als marktfähig eingestuften Potenziale genutzt werden können, nimmt der zusätzliche Bedarf eine Größenordnung zwischen 3 ha und knapp 9 ha (brutto) bis zum Zieljahr 2040 ein. Angesichts der Nachfrage der vergangenen Jahre und der teilweise ungeeigneten oder langfristig nicht zur Verfügung stehenden Flächen wird eine mittel- bis langfristige Gewerbeflächenentwicklung (Aktivierung der potenziellen Ergänzungsflächen) als zwingend erforderlich angesehen. Dabei geht es vor allem auch darum, den vorhandenen Betrieben am Standort ein Angebot machen zu können, um ihre zukünftige Entwicklung vor Ort abzusichern und aktiv zu begleiten. An diesem Grundsatz der ausreichenden Flächenbereitstellung ändert nach heutigem Wissensstand auch die Corona-Pandemie sowie die Auswirkungen des Ukraine-Krieges nichts. Deutschlandweit konnte nachgewiesen werden, dass bis zum Jahr 2022 keinerlei Einbruch in der Gewerbeflächennachfrage erfolgte. Im Gegenteil hat sich die Nachfrage an vielen Standorten eher disproportional zum Angebot verhalten; d.h. viele konkrete Anfragen konnten mangels eines vorhandenen Angebotes nicht bedient werden. Auch in der Stadt Fürstenfeldbruck erfolgte eine hohe Anzahl an Absagen an Unternehmen aufgrund nicht vorhandener geeigneter Flächen (Tendenz steigend).

Langfristiges Ziel der Gewerbeflächenpolitik der Stadt Fürstenfeldbruck sollte die Sicherstellung eines quantitativ ausreichenden und qualitativ den Ansprüchen der Unternehmen genügenden Flächenangebotes sein. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf den in der Analyse abgeleiteten (vgl. Kapitel 3.4) Leitbranchen und Kompetenzfeldern, die entsprechend ihrer Flächennachfrage basierend auf dem Prognose-Modell nachfolgende dargestellt sind<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> Die Größe der Ellipsen orientiert sich an dem absoluten Flächenbedarf. Neben den Leitbranchen wurden relevante vertikale Verflechtungen (z.B. Lieferbeziehungen, unternehmensnahe Dienstleistungen, Transport- und Baugewerbe) berücksichtigt.

Abb. 41 Gewerbeflächenrelevante Branchen



Quelle: eigene Berechnungen, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Strategische Leitlinien zur künftigen Gewerbeflächenpolitik sollten dabei v.a. sein:

- Die Vorhaltung geeigneter Flächen für die Ansiedlung von emissionsarmen, verarbeitendem Gewerbe sowie wirtschaftsnaher und unternehmensbezogener Dienstleistungen.
- Ein verstärktes Augenmerk auf die Entwicklung einer wissensintensiven Produktion im Stadtgebiet.
- Die Schaffung zielgruppenspezifischer Angebote bei laufenden und künftigen Planungen (z.B. mit Fokus auf Handwerksbetriebe).
- Die zügige Aktivierung und ggf. weitere Ausweisung von bedarfsgerechten Wirtschaftsflächen hinsichtlich Menge und Qualität bzw. Eignung aus betrieblicher Sicht.
- Eine intensive Abstimmung mit den Privateigentümern von Gewerbeflächenpotenzialen im Innenbereich, um die Mobilisierung und Aktivierung von diesen Flächen zu unterstützen.
- Das Ausschöpfen der Potenziale am Standort Fliegerhorst zur Entwicklung eines gemischtgenutzten Standorts mit Alleinstellungsqualitäten im gewerblichen Bereich.
- Die Überprüfung und Ausübung verschiedener Instrumente (z.B. Vorkaufsrecht, Zwischenerwerb) zum Ausbau des kommunalen Handlungsspielraums in der künftigen Nutzung von Gewerbeflächen.
- Ein sparsamer Flächenverbrauch durch Verdichtung/planerische Neuordnung vorhandener Gebiete, gezielte Maßnahmen zur Ordnung von Gemengelagen sowie einer verdichteten Entwicklung neuer Standorte.
- Die Konzentration der gewerblichen Standortentwicklung auf oder im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen.
- Die Reduzierung der planerisch nicht wünschenswerten Nutzungen auf Gewerbegrundstücken (z.B. durch restriktiven Umgang mit Wohnungsbau und sozialen Einrichtungen in Gewerbegebieten sowie eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechend den Ausführungen im Einzelhandelskonzept).

Themen wie eine Mobilisierung vorhandener un- oder mindergenutzter Flächen im Bestand sowie auch die weitere Arbeit zur Entwicklung der Konversionsflächen sollten dabei besonders vorangetrieben werden. Die Ausweisung, Entwicklung, Vermarktung und laufende Sicherung von Gewerbeflächen zählt weiterhin zu den

Kernaufgaben der kommunalen und regionalen Wirtschaftspolitik. Um selbst Entwicklungsimpulse zu setzen und aktiv zu gestalten, ist der Ankauf von Flächen, sowohl in Bestandsgebieten als auch bei Neuausweisungen zielführend. Bei neuen Gewerbegebieten sollte daher ein möglichst hoher Anteil der in Frage kommenden Flächen bereits im Besitz der Stadt sein, oder eine Verfügbarkeit durch entsprechende Optionsvereinbarungen mit den privaten Grundstückseigentümern gesichert. Auf diese Weise kann die bestehende Ansiedlungsmatrix der Wirtschaftsförderung und die damit verbundenen Qualitätskriterien für die Ansiedlung neuer Unternehmen in der Praxis auch umgesetzt werden. Ein weiterer Schritt wäre die Prüfung der Möglichkeiten der Veräußerung von Gewerbegrundstücken im Erbbaurecht, um Situationen der Fehlentwicklung und Nichtbeeinflussbarkeit von Bestandsgebieten in längeren Zeiträumen zu vermeiden.

Gerade vor dem Hintergrund, dass die Neuausweisung von Flächen sowohl hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit als auch ihrer Realisierungschancen an Grenzen stößt, gewinnt die Aufwertung und Entwicklung der Bestandsgebiete weiterhin enorm an Bedeutung. Neben der Prüfung eines Erwerbs weiterer Grundstücke in diesen Arealen (z.B. Standort Hasenheide, Hubertusstraße) durch geeignete Instrumente (z.B. Vorkaufrechtssatzung) kann auch eine Erarbeitung von Masterplänen zur Aufwertung von Bestandsgebieten vorrangig durch Maßnahmen im öffentlichen Raum eine Option darstellen, um verbindlich private Investitionen in den jeweiligen Gebieten anzustoßen bzw. vertraglich abzusichern. Hierzu enthalten die Steckbriefe (vgl. Kapitel 5.2) der Fürstenfeldbrucker Gewerbebestände relevante Hinweise zur weiteren Ausrichtung und Profilschärfung.

## 8.2 Fliegerhorst

Um zukünftig keinen Engpass in der Bereitstellung von unbebauten Gewerbeflächen zu erfahren, kann, neben den in diesem Gutachten erfassten Baulandpotenzialen sowie Entwicklungsflächen zur Ergänzung bestehender Standorte, die Entwicklung des Fliegerhorstes mit einer gewerblichen Teilnutzung eine große Chance für den Wirtschaftsstandort Fürstenfeldbruck in der Region darstellen.

Das Gelände des Fliegerhorsts Fürstenfeldbruck befindet sich in einem Konversionsprozess, der neben der erforderlichen Widmung für zivile Zwecke und Übernahme der Planungshoheit durch die Stadt Fürstenfeldbruck insbesondere den Fokus auf die künftige Nutzung und die dazu erforderlichen Schritte legt. Auf Basis der festgelegten ersten Ziele für den Standort soll in einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren ein geeignetes Zukunftsbild entworfen werden, in dem unterschiedliche Nutzungen und Ansprüche berücksichtigt werden.

Der aktuelle Planungsstand sieht folgende Eckdaten und Entwicklungsleitziele vor:

- Gesamtfläche des Gebietes: rd. 182 ha
- Teilweise denkmalgeschützter Gebäudebestand
- Wesentliche künftige Nutzungen: Wohnen (ca. 1.600 Wohneinheiten) und Gewerbe (ca. 3.000 Arbeitsplätze)
- Ziel: Entwicklung eines städtebaulich attraktiven urbanen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität, einer dem Gebiet entsprechenden Versorgungsinfrastruktur und guter verkehrlicher Anbindung
- Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (kleine und mittlere Unternehmen sowie Forschungseinrichtungen)
- Vorteile durch räumliche Konzentration: Kooperationen, Co-Working-Spaces, Gründerzentren, Sportzentren etc.

Eine interkommunale Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Gemeinde Maisach erscheint dabei unbedingt zielführend. Aus dem Blickwinkel der Entwicklung von Teilflächen des Fliegerhorsts zu einem

künftigen weiteren Gewerbestandort im Stadtgebiet lassen sich folgende Standortfaktoren und Alleinstellungsmerkmale identifizieren:

- Das Areal bietet die Möglichkeit, ein städtebaulich attraktives und urbanes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität, eingebettet in den Landschaftsraum, zu entwickeln.
- Für das gesamte Quartier, aber insbesondere auch für den gewerblichen Teil kann das Thema Nachhaltigkeit als Leitmotiv in Bezug auf die Gestaltung und künftige Nutzer herausgearbeitet werden und somit z.B. eine ausgewählte, wertige Zielgruppe ansprechen und zu einem USP in der Region werden.
- Die Neuentwicklung des Standorts kann moderne Büro- und Produktionseinheiten aus einer Hand (z.B. auch entsprechende Mieteinheiten) ermöglichen und damit ein weiteres Alleinstellungsmerkmal ausbilden.
- Die räumliche Nähe und Kombination mit verschiedenen Wohnformen ermöglicht auf der einen Seite ein attraktives Angebot für ausgewählte Zielgruppen und bedeutet auf der anderen Seite Einschränkungen in Bezug auf die erlaubten Emissionen (Eignung nur für bestimmte Branchen- und Unternehmenstypen).
- Die gute verkehrliche Anbindung stellt einen wichtigen Standortfaktor dar; die Chancen zur Implementierung alternativer Mobilitätsformen könnten darüber hinaus zu einem weiteren Vermarktungsvorteil werden.
- Eine ergänzende Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgungsstandort, s. Einzelhandelskonzept) bildet einen relevanten Standortfaktor für künftige Unternehmen und ihre Beschäftigte.
- Eine Nachnutzung und Integration der denkmalgeschützten Bestandsgebäude bietet weitere Chancen der Quartiersprofilierung und Herausbildung eigener Qualitäten („Adressbildung“).

Mit den hier genannten Standortfaktoren und Alleinstellungsmerkmalen kann der Standort Fliegerhorst künftig Potenziale und Qualitäten in Bezug auf seine Gewerbeflächen ausbilden, die an anderer Stelle im Stadtgebiet bisher nicht vorhanden sind. Diese besonderen Qualitäten bieten gleichzeitig die Möglichkeit, höherwertiges Gewerbe mit entsprechenden Ansprüchen unterzubringen. Somit kann insbesondere die Lücke im Bedarf nach Standorten für „wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen“ aus der Bedarfsberechnung geschlossen und darüber hinaus weitere Unternehmen, die diesem Bereich zuzuordnen sind, angeworben werden. Der Standort Fliegerhorst bietet folglich das Potenzial durch eine attraktive Ausgestaltung (z.B. Campus-Lösung mit entsprechenden Forschungseinheiten) eine eigene Nachfrage über die intrinsischen Bedarfe hinaus zu generieren.

Abgeleitet aus den für Fürstenfeldbruck relevanten Leitbranchen, den Ergebnissen aus der Bedarfsprognose sowie einer Auswertung der bei der Verwaltung eingegangenen bisher nicht erfüllbaren Flächennachfragen lässt sich für den Gewerbestandort Fliegerhorst ein wünschenswerter Zielbranchenmix ableiten: Die Realisierung eines Forschungs- und Entwicklungscampus sowie die Schaffung moderner Büro-, Labor- und Produktionseinheiten (im emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe) sollen den Standort zu einem attraktiven Arbeitsort in der Region ausbilden. Der Zielbranchenmix sieht dabei neben wissensintensiven Dienstleistungen (z.B. aus der Pharmaindustrie und Medizintechnik) und Forschungseinrichtungen (auch im Bereich der Elektrotechnik und den Energietechnologien) auch die stärkere Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen durch Möglichkeiten in der Telearbeit, dem Co-Working sowie der urbanen Produktion vor. Des Weiteren kann auch für Handwerksbetriebe geeigneter Raum Berücksichtigung finden, der durch die gemeinschaftliche Nutzung von Einrichtungen (Lager, Büro) mit einer flächensparenden und gleichzeitig bezahlbaren Bauweise (z.B. Handwerkerhof) für lokale Betriebe attraktiv ist.

### Strukturdaten der gewerblichen Entwicklung Fliegerhorst

Das für den Fliegerhorst erarbeitete Zielprofil dient zunächst als Basis für das städtebauliche Wettbewerbsverfahren. Auf Basis der daran anschließenden Diskussion zu den räumlichen Ausgestaltungen und Dimensionen kann es weiter angepasst und geschärft werden. Mit Blick auf den zeitlichen Realisierungshorizont erscheint eine frühzeitige Festlegung auf ausgewählte Branchen noch nicht zielführend. Der Charakter des Gebiets ergibt sich allerdings klar aus der bisherigen Analyse des Wirtschaftsstandorts. Für die weitere Diskussion und Konkretisierung werden im Folgenden erste relevante Kennziffern aufbereitet. Hierfür erfolgt eine Schätzung der zu erwartenden Gewerbesteuereinnahmen, die auf den vorhergehenden Ausführungen und dem derzeitigen Planungsstand für den Fliegerhorst basiert. Die Gewerbesteuer wird dabei über den Gewinn der Unternehmen berechnet. Folgende Annahmen liegen der Berechnung der Gewerbesteuereinnahmen zugrunde:

- Angesiedelt werden Betriebe aus dem Produzierenden Gewerbe (inkl. Baugewerbe) sowie dem Dienstleistungssektor. Unternehmen aus den Bereichen Logistik und Lagerhaltung sowie emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe sind am Standort nicht vorgesehen.
- Als durchschnittliche Rendite liegt eine konservative Annahme von 2 % zugrunde.
- Der Umsatz aller Unternehmen ergibt sich aus dem durchschnittlichen Umsatz eines Beschäftigten. Auf Basis der Ergebnisse des statistischen Bundesamtes lagen diese 2021 bei rd. 280.000 Euro je SvB im sekundären sowie bei rd. 156.000 Euro je SvB im tertiären Sektor.<sup>43</sup>
- Gemäß aktuellem Planungsstand werden künftig ca. 3.000 SvB für den Fliegerhorst angenommen.
- Je Unternehmen wird ein Freibetrag von 24.500 Euro für das Gewerbesteueraufkommen berücksichtigt.
- Eine Annäherung an die Anzahl der zukünftig ansässigen Unternehmen am Fliegerhorst erfolgt über die Flächenkennziffern, die mit 80 m<sup>2</sup>/SvB im Dienstleistungssektor und 150 m<sup>2</sup>/SvB im produzierenden Gewerbe angenommen werden (basierend auf Abb. 33). Als durchschnittliche Flächengröße werden anschließend im Dienstleistungsgewerbe 0,2 ha (netto) je Unternehmen zugrunde gelegt, das produzierende Gewerbe nimmt 0,6 ha (netto) in Anspruch.

Da zum aktuellen Zeitpunkt die zukünftige Branchenverteilung der Betriebe am Fliegerhorst noch unklar ist, werden im Folgenden zwei Szenarien dargestellt:

- **Szenario 1:**  
Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor von 60 % und 40 % im verarbeitenden Gewerbe
- **Szenario 2:**  
Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor von 75 % und 25 % im verarbeitenden Gewerbe

Aus der Anzahl der SvB nach Sektoren errechnet sich über die oben aufgeführten durchschnittlichen Umsätze je SvB der zusätzliche Umsatz am Fliegerhorst. Die Anzahl der Betriebe ergibt sich jeweils aus der Beschäftigtenzahl, der Flächenkennziffer sowie der Annahmen der durchschnittlichen Betriebsgrößen. Unter Abzug des Freibetrags ergibt sich der Gewerbeertrag, aus dem über den Hebesatz der Stadt Fürstenfeldbruck (380 %) und der Gewerbesteuermesszahl (3,5 %) die Bruttogewerbesteuer berechnet werden kann. Nach Abzug der Gewerbesteuerumlage ergibt sich die in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargestellte Gewerbesteuer innerhalb der Szenarien.

<sup>43</sup> Statistisches Bundesamt 2023

**Abb. 42** Schätzung der zu erwartenden Gewerbesteuereinnahmen durch den Fliegerhorst

	<b>Szenario 1</b> (60 % Dienstleistungen, 40 % Verarbeitendes Gewerbe)	<b>Szenario 2</b> (75 % Dienstleistungen, 25 % Verarbeitendes Gewerbe)
<b>Anzahl der Betriebe</b>	102	109
<b>Benötigte Fläche</b>	ca. 32,4 ha	ca. 29,9 ha
<b>Zusätzlicher Umsatz</b>	ca. 615,9 Mio. €	ca. 560,0 Mio. €
<b>Effektive Gewerbesteuer</b>	ca. 1,5 Mio. €	ca. 1,3 Mio. €

Quelle: eigene Berechnungen, CIMA Beratung + Management GmbH 2023

Die hier dargestellten potenziellen Einnahmen aus der Gewerbesteuer geben einen ersten Hinweis bezüglich der kommunalen Einnahmesituation. Hierbei ist zu beachten, dass insbesondere die Gewerbesteuer hoch volatil ist und die dargestellten Werte auf einer Ausbaustufe mit den gewünschten 3.000 Beschäftigten basieren. Gelingt es, einen Teil der Beschäftigten als zusätzliche Einwohner\*innen für Fürstenfeldbruck zu gewinnen (die Kombination aus Gewerbe und Wohnen unmittelbar am Fliegerhorst bildet hier eine gute Basis), können über die Zuweisung von Anteilen aus der Einkommenssteuer weitere monetäre Effekte für die Stadt entstehen. Ebenfalls noch nicht berücksichtigt sind erforderliche Ausgaben, die die Kommune unmittelbar mit der Entwicklung des Fliegerhorsts (z.B. Grunderwerb, Infrastruktur) sowie der notwendigen Infrastrukturfolgekosten (z.B. Bildung) zu tragen hat.

## 8.3 Weitere Schritte

Zur weiteren Beobachtung der Entwicklung der Gewerbeflächen empfiehlt sich die Einrichtung eines Gewerbeflächenmonitorings. Auf Basis der vorliegenden Erhebung des Bestands der ungenutzten Gewerbeflächen können weitere Daten (z.B. Eigentümerinformationen) verknüpft und um bspw. Entwicklungsversuche und -hemmnisse ergänzt werden. Verknüpft mit den eingehenden Anfragen nach Gewerbeflächen und zusammengefasst in einer Datenbank kann somit ein Instrument für eine aktive Gewerbeflächenpolitik und -vermarktung entstehen. In einem Turnus von ca. 5-7 Jahren sollten die Daten aktualisiert und fortgeschrieben werden.

Die Erarbeitung des Konzeptes zur Entwicklung der Fürstenfeldbrucker Gewerbeflächen hat im Dialog mit Unternehmerschaft und Politik gezeigt, dass in Bezug auf die künftige Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes im Sinne einer ganzheitlichen strategischen Ausrichtung weitere Bedarfe bestehen. Eine solche politisch motivierte Gesamtstrategie für den Wirtschaftsstandort Fürstenfeldbruck kann in Verbindung mit einer Erörterung der gesamtstädtischen Ziele (Leitbild) stattfinden. Im Rahmen einer integrierten Betrachtung, die neben den verschiedenen Themenfeldern (z. B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Mobilität, Landschaft) auch eine Flächenabwägung beinhaltet (ISEK), sollten auch die gewerblichen Ziele im Abgleich mit den weiteren Zielen diskutiert und untereinander abgewogen werden. Die Basis hierfür bilden die Analyseergebnisse aus dem vorliegenden Gutachten, in dem die Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandortes herausgearbeitet wurden und die den möglichen Rahmen aufzeigen. Dies kann im Ergebnis gleichzeitig eine Neuausrichtung der Wirtschaftsförderung erfordern und somit die Aufgabenstellung nach erfolgreicher Neubesetzung konkretisieren. Des Weiteren bietet es die Gelegenheit, die bestehende Ansiedlungsmatrix noch einmal auf den Prüfstand zu stellen und ggf. zu ergänzen. Hierzu sei angemerkt, dass eine solche Ansiedlungsmatrix ein gutes Instrument darstellt, um sich insbesondere auf politischer Ebene strategisch über gemeinsame Leitwerte abzustimmen. In Form einer entsprechenden Matrix zur Bewertung von Ansiedlungsfragen kann

dieses Instrument nach Innen (als Leitfaden für die Verwaltung) als auch nach Außen (Investitionssicherheit für Unternehmen) wirken. In seinem eigentlichen Sinne ist es jedoch ein recht schwaches Instrument, da es keine unmittelbare Bindung entfaltet, sondern nur hilft, potenzielle Bewerber in eine Reihenfolge zu bringen. Entsprechende Kriterien (z.B. Anzahl und Qualifikation der anzusiedelnden Mitarbeiter\*innen) können grundsätzlich vertraglich in die kommunale Grundstücksveräußerung mit aufgenommen werden. Problematisch sind regelmäßig die dabei zu vereinbarenden Vertragsstrafen bzw. die Durchsetzbarkeit vertraglich zugesicherter Ziele bei Verfehlung dieser. Als prägnantes Beispiel gilt regelmäßig die Nichterfüllung bestimmter Arbeitsplatzziele hinsichtlich des Umfangs und der Qualifikation der Beschäftigten. Was soll vereinbart werden, wenn diese Ziele nicht vollständig oder auch nur in geringem Umfang erreicht wurden? Eine Rückabwicklungsverpflichtung bzw. die Herausgabe des Grundstücks oder von Teilflächen dürfte regelmäßig als rechtlich unverhältnismäßig angesehen werden. Ein anderes Bild ergibt sich bei der grundsätzlichen Vereinbarung von Bauverpflichtungen für Gewerbebetriebe auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer fest vereinbarten Frist. Hier können Kommunen bei Nichteinhaltung wirksame Heimfallrechte und Rückabwicklungen verlangen und durchsetzen. Auf diesem Wege kann unerwünschten Grundstücksspekulationen wirksam begegnet werden. In diesen Kontext fällt auch die zweckmäßigerweise grundsätzlich zu vereinbarende Verzinsung bei Reservierungen von Erweiterungsgrundstücken für Unternehmen.

Dies stellt sich allerdings differenzierter dar, wenn die Kommune – wie in der Vergangenheit in Fürstenfeldbruck häufig der Fall – nicht als Verkäuferin der Gewerbegrundstücke fungiert. Dann können Qualitätsrichtlinien und weitere Ansiedlungskriterien nicht unmittelbar zwischen der Kommune und dem ansiedelnden Unternehmen vereinbart werden. Eine mögliche Lösung bestünde in einem Vertrag des Eigentümers und Projektentwicklers mit der betreffenden Stadt, in dem er sich dazu verpflichtet, bestimmte Kriterien und Ziele der Kommune in die Verträge mit den Erwerbern einzubeziehen. Für eine mögliche Steuerung von Ansiedlungen im Sinne einer politisch und wirtschaftlich gewollten Schwerpunktsetzung bietet es sich darüber hinaus an, wenn möglich unterschiedliche Standorte mit unterschiedlichen Eigenschaften und Standortmerkmalen vorzuhalten. Hierzu ist die Fortentwicklung entsprechend der in den Steckbriefen skizzierten Profilen (vgl. Kapitel 5.2) eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung. Auf diese Weise ist sowohl eine Preisdifferenzierung als auch eine nach Branchen „sortierende“ Ansiedlungsstrategie möglich. So können z.B. Handwerksbetriebe, die gerade auch in der Stadt Fürstenfeldbruck eine hohe Bedeutung haben, nicht jede Preisentwicklung am Gewerbeflächenmarkt mitgehen. Um dennoch Angebote für dieses wichtige Unternehmenssegment vorhalten zu können, bedarf es einer kommunalen Strategie, um hier sachgerechte und für Handwerksbetriebe darstellbare Preisangebote unterbreiten zu können (aus diesem Grund sollten sie entsprechend im Fliegerhorst Berücksichtigung finden).

## 9 Anhang

### 9.1 Begriffsbestimmung

#### Klassifizierung der Wirtschaftszweige

Ein substantieller Bestandteil der Datenerfassung für das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist die umfassende Bestandserhebung der Gewerbetreibenden an den bestehenden Gewerbestandorten vor Ort. Um die dabei erhobenen Daten in Form von Unternehmenslisten weiter verarbeiten zu können, werden sie klassifiziert.

**Abb. 43** Klassifizierung der Wirtschaftszweige

Abschnitt	Abteilung	Wirtschaftsabschnitt
A	01. - 03.	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
B	05. - 09.	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden
C	10. - 33.	Verarbeitendes Gewerbe
D	35.	Energieversorgung
E	36. - 39.	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
F	41. - 43.	Baugewerbe
G	45. - 47.	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
H	49. - 53.	Verkehr und Lagerei
I	55. - 56.	Gastgewerbe
J	58. - 63.	Information und Kommunikation
K	64. - 66.	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
L	68.	Grundstücks- und Wohnungswesen
M	69. - 75.	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
N	77. - 82.	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
O	84.	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
P	85.	Erziehung und Unterricht
Q	86. - 88.	Gesundheits- und Sozialwesen
R	90. - 93.	Kunst, Unterhaltung und Erholung
S	94. - 96.	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
T	97. - 98.	Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt
U	99.	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften

Quelle: Statistisches Bundesamt; Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Bei der Klassifikation handelt es sich um die Einordnung von Daten in bestimmte statistische Einheiten. Diese bilden dann die Grundlage zur Weiterverarbeitung der Daten und für die Erstellung von Statistiken.

In der vorliegenden Untersuchung geschieht die Klassifizierung auf Grundlage der „Klassifizierung der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008)<sup>44</sup>.

Das Statistische Bundesamt unterscheidet bei der Klassifizierung zwischen den Abschnitten (Buchstaben), den Abteilungen (Ziffern) und Wirtschaftsabschnitten (Text).

### Fremdartige Nutzung

Da sich das vorliegende Konzept auch mit den Bestandsgebieten beschäftigt, ist auch die Prüfung der jeweils ansässigen Betriebe von Interesse. Dabei wird hauptsächlich zwischen zwei verschiedenen Nutzungsarten unterschieden: der klassischen und der fremdartigen Nutzung. Da sich jedoch eine genaue Trennung derselben als schwierig erweist, wird zudem eine Grauzone definiert. Branchen aus der Grauzone sind nicht grundsätzlich als störend in einem Gewerbegebiet zu erachten, sondern müssen im Einzelfall auf ihre Eignung für das Gewerbegebiet geprüft werden. Generell sind in Einzelfällen auch solche Betriebe, die an dieser Stelle als fremdartig definiert werden, nicht zwangsläufig immer abzulehnen. So kann ein Businesshotel an einem Flughafenstandort ein sinnvoller Standortfaktor sein. Jede Gebietskörperschaft muss definieren, wie restriktiv sie bei der Ansiedlungspolitik vorgeht.

**Abb. 44** Klassische und fremdartige Nutzungen im Gewerbegebiet (exemplarische Zuordnung)

klassische Nutzung	
Definition	Originär gewerbliche Nutzung und damit in GE- / GI-Gebieten erwünscht
Branchen	Verarbeitendes Gewerbe, Logistik, Großhandel, KFZ-Handel, Ver- und Entsorgung, Baugewerbe
Abschnitte	C - H; (G - Handel: ohne Einzelhandel)
Grauzone	
Definition	Nutzungen, die überwiegend ebenso gut oder besser in integrierter Lage in MI- / SO-Gebieten aufgehoben wären
Branchen	nicht-störendes Gewerbe, Büro, Dienstleistungen
Abschnitte	A, B, G (Abteilung 47), I - U
Beispiele	Werbe- und Marketingagenturen, Banken, Steuerberater, Rechtsanwälte, Textilreinigung, Ingenieurbüro, Gebäudereinigung
fremdartige Nutzung	
Definition	Nutzungen, die zu Nutzungskonflikten bzw. Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet führen können
Branchen	Wohnen, Landwirtschaft, Einzelhandel, Kultur, Freizeit, Tourismus, Sportanlagen, Vergnügungsstätten
Abschnitte	A, B, G (Abteilung 47), I - U
Beispiele	Casino, Bordell, Verein, Verband, Tennishalle, Kartbahn, Paintball, Kletterhalle, Fitnessstudio, Seniorenheim, Kindergarten, Krankengymnastik, Ärzte

Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

<sup>44</sup> Statistisches Bundesamt 2008

## 9.2 Methodik

Neben den partizipativen Prozessbausteinen und Arbeitsschritten umfasst das Projekt einen Mix aus umfangreichen analytischen Elementen, die das Fundament für den vorliegenden Bericht bilden. Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Fürstenfeldbruck bis zum Jahr 2040 basiert auf Angaben über die bisherige Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie einer Prognose des Flächenbedarfs. Auf Basis einer umfassenden Bestandserhebung, die in der Stadt Fürstenfeldbruck durchgeführt wurde, werden die Flächenbedarfe den bestehenden Flächenpotenzialen gegenübergestellt. Während der Begehung der Gebiete wurden zusätzlich zu den Daten über die ansässigen Betriebe auch die Qualitäten der spezifischen Standorte bewertet.

Im Folgenden werden die beiden Bausteine der methodischen Herangehensweise genauer erläutert. Sie werden durch eine den Prozess stetig begleitende Sekundärdatenanalyse sowie aktuelle Marktkenntnisse der cima ergänzt und erweitert.

### **Ermittlung des Flächenbedarfs**

Ein zentraler Bestandteil des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts ist die rechnerische Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Hierzu werden üblicherweise zunächst die Flächenverkaufsstatisiken der Kommunen sowie die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses geprüft, ausgewertet und ggf. fortgeschrieben. Zusätzlich wird eine hiervon unabhängige Flächenbedarfsprognose erstellt. Die Ergebnisse der Prognose werden daraufhin den realen Verkäufen gegenübergestellt und mittels Kenntnissen der lokalen und regionalen Besonderheiten auf ihre Plausibilität geprüft.

### **Auswertung der bisherigen Flächennachfrage**

Der Blick auf die Flächennachfrage der vergangenen Jahre erlaubt wichtige Eindrücke und Rückschlüsse auf die Dynamik des Gewerbeflächenmarktes und zu den nachgefragten Lagen und Qualitäten von Gewerbeflächen in der Kommune. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Aussagekraft der Verkaufszahlen limitiert ist. Zwar lässt sich daraus ablesen, welcher Bedarf durch vorhandene Flächen tatsächlich befriedigt werden konnte, jedoch kann keine Aussage über die Qualität von Bedarf und Angebot getroffen werden. So hätte sich ein Betrieb bspw. bei gegebenem Angebot vielleicht deutlich stärker erweitert oder hätte andersherum ebenfalls die Möglichkeit zu einer deutlich kompakteren und flächensparenderen Bauweise gehabt, wäre ein anderes Flächenangebot vorhanden gewesen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Kommunen zwar die zentralen, aber nicht die einzigen Akteure am Gewerbeflächenmarkt darstellen und demnach weitere Gewerbeflächen am privaten Markt gehandelt werden, über die keine hinreichenden Daten vorhanden sind, sondern für die über die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses lediglich Hinweise zum Gesamtumsatz und zur groben Lage innerhalb des Stadtgebiets (Gemarkung) vorliegen.

### **Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs**

Die Analyse der Flächennachfrage in der Vergangenheit erlaubt – wie zuvor dargestellt – erste Rückschlüsse, jedoch ist die Aussagekraft einer rein auf die Vergangenheit gerichteten Betrachtung nur eingeschränkt bedeutsam und würde allein kaum eine Fortschreibung der Flächenverkaufszahlen in der Zukunft rechtfertigen. Aus diesem Grund wird ergänzend eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose (TBS-GIF-PRO)<sup>45</sup> durchgeführt.

---

<sup>45</sup> Die cima verwendet im vorliegenden Fall ein im Grundsatz auf dem Difu-Modell aufbauendes, trendbasiertes Modell der Gewerbeflächenbedarfsprognose, das den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, verkehrsintensives Gewerbe etc.) differenziert ermittelt und weitere qualitative Parameter zur Anpassung heranzieht (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik 2010).

Bei dem verwendeten Modell handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz. Anders als bei der Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage, die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen (auch in Teilmärkten) in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen. Durch die Betrachtung der branchenspezifischen Trends können auch Rationalisierungsprozesse innerhalb einer Branche modelliert werden, denn nicht mit jedem Beschäftigtenwachstum ist auch ein proportionales Gewerbeflächenwachstum verbunden. Die der GIFPRO zu Grunde liegende Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen<sup>46</sup> aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige<sup>47</sup> zwischen den Jahren 2007 und 2021. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 Wirtschaftsguppen.

Auf Basis der Beschäftigtenprognose werden mithilfe von Flächenkennziffern die Bedarfe nach Unternehmenstypen durch Wachstum, Neuansiedlung und Verlagerungen bestimmt.

Aus dem Abgleich des so ermittelten Bedarfs mit dem vorhandenen Angebot an Flächen im Bestand, falls diese den ermittelten Standortanforderungen der Unternehmen entsprechen, sowie den geplanten Gewerbeflächen mit Darstellung im FNP – falls geeignet – ergibt sich der Bedarf an zusätzlichen Neuausweisungen oder ggf. eines bestehenden Flächenüberhangs.

### **Ermittlung der Flächenpotenziale**

Neben der Ermittlung von zukünftigen Flächenbedarfen ist der zweite Baustein zur Bestimmung ggf. erforderlicher zusätzlicher Flächenausweisungen (Neuausweisungen) die Analyse der bestehenden Flächenpotenziale. Im Zuge der Vor-Ort-Begehung werden daher innerhalb der bestehenden Wirtschaftsstandorte alle augenscheinlichen Flächenpotenziale samt Nutzungsintensitäten (Freiflächen und untergenutzte Grundstücke, nach Lagen und Größen) ermittelt.

Die identifizierten Potenzialflächen im Bestand werden in die zuvor definierten Standorttypen eingeteilt sowie in ihrer Qualität und Eignung für Unternehmen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung einzeln dargestellt und bewertet. In diesem Zusammenhang müssen folgende Aspekte Beachtung finden: meist entspricht nur ein Teil der bauleitplanerisch vorhandenen Flächenpotenziale den nachgefragten Standortqualitäten der Unternehmen und ist überdies auch verfügbar. Denn i.d.R. ist ein großer Teil der Potenzialflächen im Bestand in privater Hand und fehlende Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft bzw. überzogene Preisvorstellungen oder (bewusste) Unternutzungen durch die jeweiligen Flächeneigentümer führen dazu, dass trotz Vorhandenseins von Potenzialflächen vor allem im Innenbereich ein Mangel an geeigneten Flächen vorliegt. Eine Neuausweisung auf Entwicklungsflächen oder in Suchräumen, die zumeist landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden, ist daher i.d.R. deutlich einfacher, kostengünstiger und ermöglicht größere Entwicklungsspielräume. Die Wirtschaftsflächenentwicklung kann insofern auch als Sinnbild der Abwägung unterschiedlicher Belange an den Raum verstanden werden, denn insbesondere im gewerblichen Bereich prallen oftmals die Vorstellungen eines wünschenswerten Lebensraumes mit denen der Sicherung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen und des Wohlstandes der Gesellschaft deutlich aufeinander. Da aber auch in der Gewerbeflächenpolitik die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, ist eine detaillierte Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte unerlässlich. Aus diesem Grund werden die erhobenen Potenzialflächen im Bestand über die Typisierung hinaus auch anhand ergänzender Standortqualitäten klassifiziert, um in die Betrachtung einzufließen.

Nachdem das Flächenangebot auf diese Weise ermittelt und bewertet ist, werden der prognostizierte Flächenbedarf und das aktuelle Flächenangebot in der Flächenbilanz zusammengeführt. Einem Defizit ist

<sup>46</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

<sup>47</sup> Statistisches Bundesamt 2008

vorrangig durch weitere Anstrengungen der Innenentwicklung zu begegnen und erst dann durch die Baurechtschaffung.

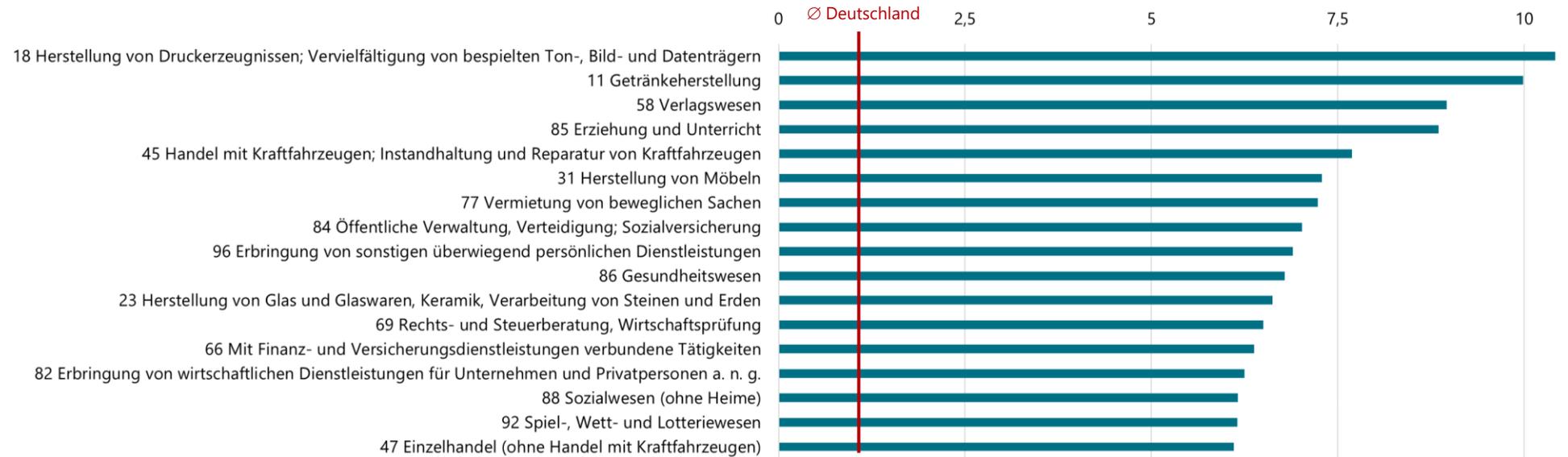
### 9.3 Ergänzende Grafiken zur Analyse des Wirtschaftsstandorts Fürstenfeldbruck

Wie bereits in Kap. 3.1.4 ausgeführt, wurden zur Ableitung von Leitbranchen und Kompetenzfeldern aus dem Bestand in Fürstenfeldbruck auch die Betriebsstätdichte sowie die Clusteranalyse mittels Clusterindex auf Ebene der Stadt sowie des Landkreises herangezogen. Die entsprechenden Grafiken sind im Folgenden aufgeführt.

Die Betriebsstätdichte auf Abteilungsebene (Zweisteller) weist den Quotienten der Betriebe je km<sup>2</sup> im Vergleich mit Deutschland auf. Sie ermöglicht eine Einschätzung zur Attraktivität der Standortfaktoren in Fürstenfeldbruck entsprechend der jeweiligen Branchen-Affinitäten und Anforderungen (Abb. 45).

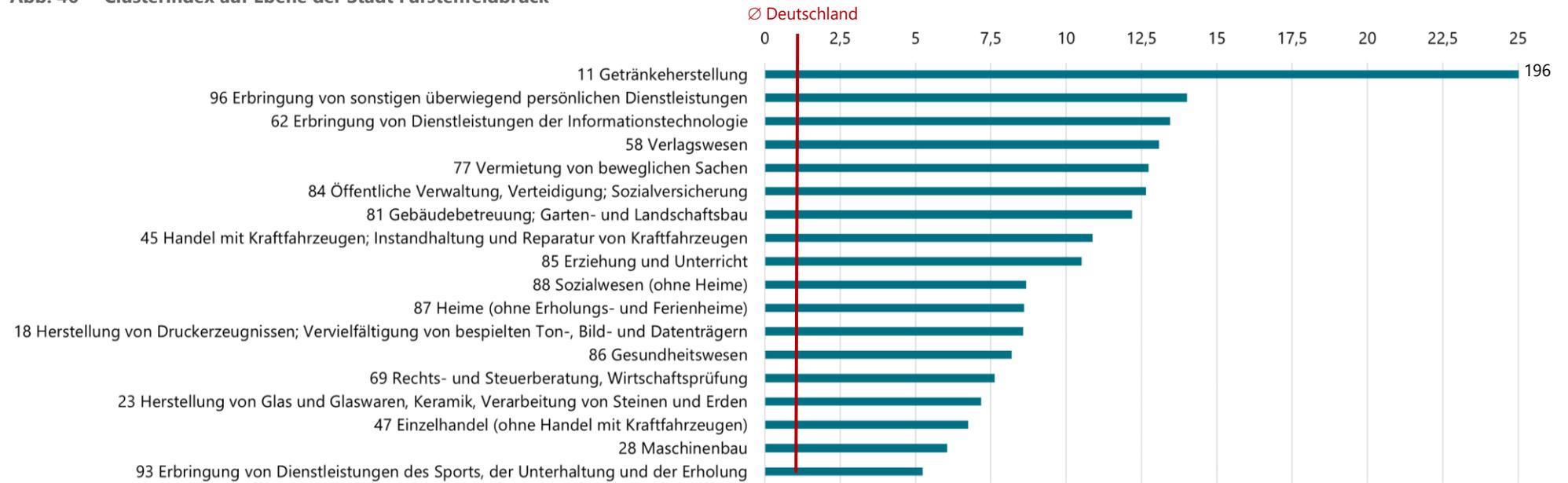
Mit der Clusteranalyse mittels Clusterindex wird die relative Industriedichte x relativer Industriebesatz / relative Betriebsgröße im Vergleich mit Deutschland dargestellt. Sie zeigt die Konzentration auf Ebene der Stadt Fürstenfeldbruck nach Branchenabteilungen (Zweisteller) im deutschen Vergleich in Relation zur Einwohnerzahl, Fläche und Betriebsgröße auf (Abb. 46). Um regionale Cluster bzw. Potenzialbranchen für Fürstenfeldbruck zu identifizieren, wurde die Clusteranalyse mittels Clusterindex auch auf Landkreisebene durchgeführt (Abb. 47)

Abb. 45 Betriebsstättendichte Fürstentfeldbruck



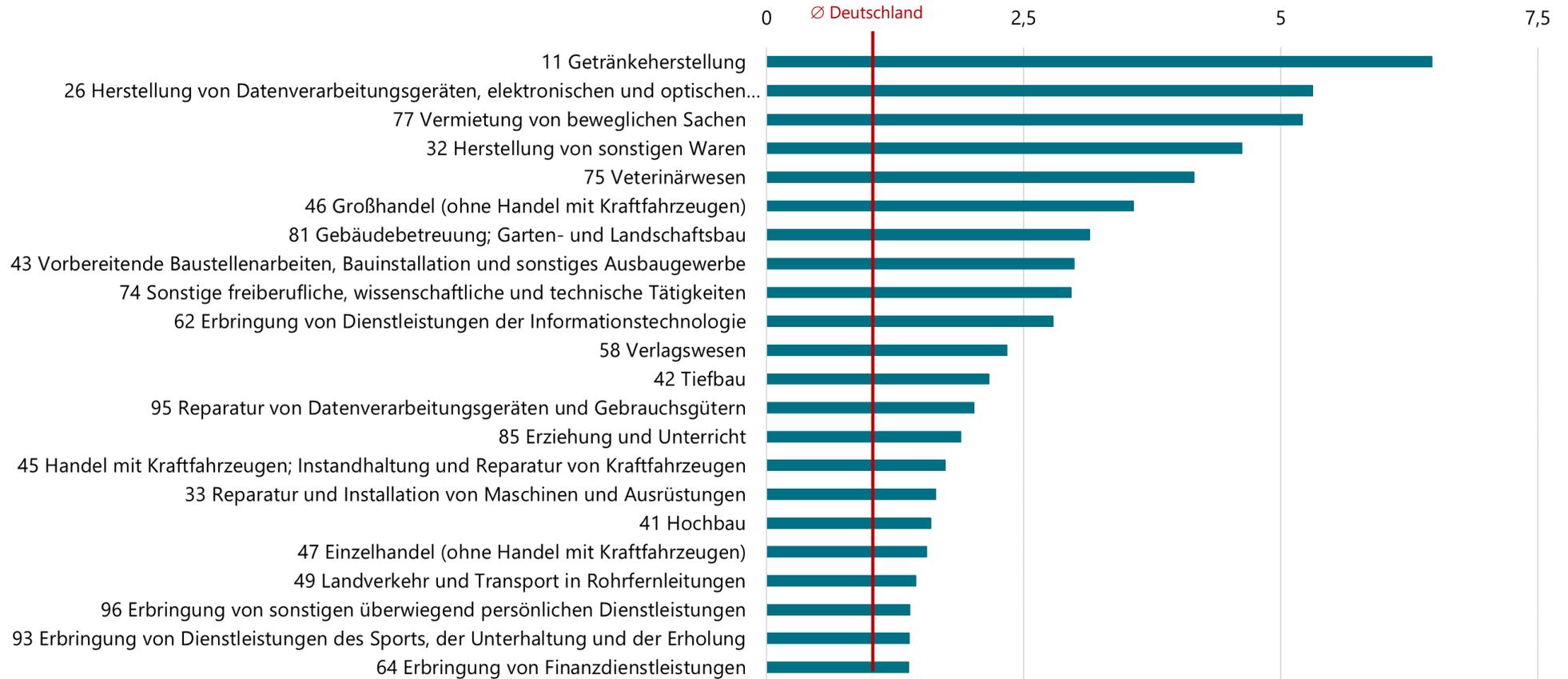
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2022

**Abb. 46 Clusterindex auf Ebene der Stadt Fürstentfeldbruck**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2022

**Abb. 47 Clusterindex auf Ebene des Landkreises Fürstentfeldbruck**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2022

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Fürstenfeldbruck 2023 wurde am 28. März 2023 durch den Fürstenfeldbrucker Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen und dient zukünftig als eine Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

**Kontakt:**

Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Raumplanung Kerstin Mahrenholz (Projektleitung)

Mag. Geographie Vesna Simeunovic

Tel.: 089 / 55 118-154

E-Mail: [cima.muenchen@cima.de](mailto:cima.muenchen@cima.de)

Weitere Informationen zur CIMA und unseren

Projekten finden Sie auf unserer Homepage: [www.cima.de](http://www.cima.de)

**cima.**

**wir können.  
wir machen.  
für menschen.**