Sitzungsunterlagen

41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

28.03.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Einladung öffentl. 5
Vorlagendokumente
TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
Vorlage_Genehmigung öff. Niederschrift_STR 7
TOP Ö 3 Bestellung von 7 Mitgliedern für den Wirtschaftsbeirat; Beschluss
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2943/2023 9
TOP Ö 4 Zustimmung zur Planungszweckverbandssatzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2965/2023 13
Anlage 1_Letter of Intent 2965/2023 19
Anlage 2_Plan zum Umgriff des Planungsverbandes 2965/2023 23
Anlage 3_Entwurf der Planungszweckverbandssatzung der Großen Kreisstadt FFB und der Gemeinde Maisach 2965/2023 25
TOP Ö 5 Städtebaulicher Wettbewerb Fliegerhorst - Auslobungstext
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2930/2023 37
Anlage 1: Auslobungstext mit Bildanhang REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN 2930/2023 41
Anlage 2: Stellungnahmen Nachbarkommunen 2930/2023 105
Anlage 3: Stellungnahme ÖDP 2930/2023 119
Anlage 4: Stellungnahme Verkehrsforum 2930/2023 121
Anlage 5 Vorabauszug KA 07.03.2023 2930/2023 127
TOP Ö 6 Stadtrat 2020-2026; Beschluss über die Ausschussbesetzung der Stadtratsfraktion DIE PARTEI
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2974/2023 129
Anlage_E-Mail v.17.03.2023_Änderung Ausschussbesetzung Die PARTEI 2974/2023 133
TOP Ö 7 Personalangelegenheiten;
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2940/2023 135
TOP Ö 8 Veranstaltungsforum Fürstenfeld: Aktualisierung Betriebssatzung
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 28.03.2023 2932/2023 141
Anlage 1: Betriebssatzung alt 2932/2023 145
Anlage 2: Entwurf - Betriebssatzung für den Eigenbetrieb der Stadt Fürstenfeldbruck 2932/2023 151
TOP Ö 9 Veranstaltungsforum Fürstenfeld: Bestellung Prüfer Jahresabschluss 2022
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 28.03.23 2928/2023 157
TOP Ö 10 Veranstaltungsforum Fürstenfeld: Bericht Bayerischer Kommunaler Prüfungsverband für das Wirtschaftsjahr 2020
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2856/2022 161
Anlage 01 Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 2856/2022 165
TOP Ö 11 Beschluss des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts inkl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 28.03.2023 2953/2023 193
Anlage 1 - Beschlussbuchauszüge 2953/2023 201
Anlage 2 - Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2953/2023 213
Anlage 3 - Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2953/2023 307
Anlage 4 - Beteiligungsband 2953/2023 417

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Allgemeine Verwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0
Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:
Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr
Do 14:00-18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

http://www.fuerstenfeldbruck.de
Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 21.03.2023

Aktualisierte Einladung zur 41. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Dienstag, 28.03.2023, 19:00 Uhr**, im Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Kleiner Saal stattfindenden Sitzung **des Stadtrates** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bürgerfragestunde gem. § 36 der Geschäftsordnung (GeschO); Anfragen an den Oberbürgermeister

2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

3. Bestellung von 7 Mitgliedern für den Wirtschaftsbeirat; Beschluss

4. Zustimmung zur Planungszweckverbandssatzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach

5. Städtebaulicher Wettbewerb Fliegerhorst - Auslobungstext

6. Stadtrat 2020-2026; Beschluss über die Änderung der Ausschussbesetzung der Stadtratsfraktion Die PARTEI

7. Personalangelegenheiten; Amtsangemessene Alimentation von Beamten; Verzicht auf die schriftliche Geltendmachung für die Jahre ab 2020

8. Veranstaltungsforum Fürstenfeld: Aktualisierung Betriebssatzung

9. Veranstaltungsforum Fürstenfeld: Bestellung Prüfer Jahresabschluss 2022

10. Veranstaltungsforum Fürstenfeld: Bericht Bayerischer Kommunaler Prüfungsverband für das Wirtschaftsjahr 2020

11. Beschluss des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts inkl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept

12. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift

2. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Erich Raff
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/ trn	Erstelldatum	13.03.2023	
Verfasser	Trnka, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	10 Allgemeine Verwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**28.03.2023**	**Ö**

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Stadtrat beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 28.02.2023.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2943/2023

41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Bestellung von 7 Mitgliedern für den Wirtschaftsbeirat; Beschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/tr	Erstelldatum	22.02.2023	
Verfasser	Klehr, Roland	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	10 Allgemeine Verwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	28.03.2023	Ö

Anlagen:	Bewerbungen Wirtschaftsbeirat

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, folgende sieben Bewerber als Mitglieder des Wirtschaftsbeirats zu bestellen:

	Mitglieder
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	

2. Die Amtszeit des Wirtschaftsbeirates beginnt am 01.05.2023 und endet nach 3-jähriger Amtszeit mit Ablauf des 30.04.2026.

Referent/in	Heimerl / SPD		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Höfelsauer / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				700 €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Aufgabe des Beirats ist es, den Stadtrat und die Stadtverwaltung in Angelegenheiten mit Bedeutung für die örtliche Wirtschaft, insbesondere Standortfragenfaktoren, Fragen der allgemeinen wirtschaftlichen und technologischen Entwicklung, der An- und Umsiedlung von Unternehmen, des Arbeitsmarktes, der beruflichen Qualifikation, der gewerberelevanten Flächenplanung und bei für die örtliche Wirtschaft bedeutsamen Fragen des Straßenverkehrs zu beraten. Bei der Erfüllung seiner Aufgaben muss der Beirat stets die Interaktionen und Wechselwirkungen zwischen Ökonomie und Ökologie im Auge behalten.

Der Wirtschaftsbeirat besteht aus sieben bestellten Mitgliedern, wobei eine Organisation, ein Unternehmen oder Verein maximal durch zwei Mitglieder vertreten sein kann. Er soll eine heterogene Mitgliederstruktur aufweisen und sich demgemäß aus Vertretern verschiedener Wirtschaftsbereiche zusammensetzen wie beispielsweise Land-/ Forstwirtschaft, Fischerei, produzierendes Gewerbe, Handel/ Verkehr/ Gastgewerbe, Unternehmensdienstleister, öffentliche und private Dienstleister, Kreativwirtschaft.

Die Beiratsmitglieder sollen Kenntnisse und Erfahrungen in den genannten Bereichen haben, müssen mindestens 18 Jahre alt sein, in Fürstenfeldbruck ihren Hauptwohnsitz oder den Hauptsitz ihres Unternehmens haben oder in einem hiesigen Unternehmen, Verein oder einer ortsansässigen Organisation tätig sein. Mitglieder des Stadtrates und der Stadtverwaltung können keine Beiratsmitglieder werden.
Der Wirtschaftsbeirat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter mit einfacher Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los.

Die letzte Amtszeit des Wirtschaftsbeirates endete mit Ablauf des 31.08.2022. Da nunmehr wieder erfreulicherweise eine ausreichende Anzahl an Bewerbungen vorliegt, soll ein neu zusammengesetzter Wirtschaftsbeirat ab 01.05.2023 seine Tätigkeit aufnehmen.

Die Möglichkeit der Bewerbung und anschließende Berufung in den Wirtschaftsbeirat wurde im Rathausreport, auf der städtischen Homepage und der örtlichen Presse mit der Aufforderung bekanntgegeben. Bei der Verwaltung gingen insgesamt 10 Bewerbungen ein.

Der Planungs- und Bauausschuss war in Bezug auf die Berufung in den Wirtschaftsbeirat in vorberatender Funktion tätig. Der Ausschuss hat am 22.03.2023 darüber beraten, welche der Kandidaten dem Stadtrat zur eigentlichen Bestellung zu empfehlen sind.

Nr.	Ursprüngliche Bewerber:	Organisation/ Betrieb/ Verein
1	Bährle, Dr., Volker	Syndikusrechtsanwalt Industrie
2	Dietl, Albert	Abteilungsleiter Stspk. München
3	Frühwald, Dr., Christian	Siemens Management
4	Hagendorff, Winfried	Dipl.-Wirtschaftsgeograph
5	Lastner, Wolfgang	Berchtold Pelz - Leder
6	Müller, Ulrich-Joachim	
7	Rosner, Justin	Cyber Security Sales Specialist

8	Schleicher, Dr., Hans	Dr.rer.pol., Ministerialdirektor a.D., Stv. Vorstandsvorsitzender a.D.
9	Schöberl, Andreas	SECURITY Sicherheitstechnik in FFB
10	Trommer, Mike	Dipl.-Marketingwirt (FH), Magna Ingredi, Fuchsbau-Vermietungen

Die Bewerbungsschreiben der 7 vorausgewählten Kandidaten (und der ursprünglichen Kandidaten) sind in der Anlage aufgeführt.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2965/2023

41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Zustimmung zur Planungszweckverbandssatzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	kie/he	Erstelldatum	09.03.2023
Verfasser	Kieser, Christian	Zuständiges Amt	Amt 3 PGF
Sachgebiet	31 Rechts- und Vertragswesen, Beteiligungsmanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	20.12.2022	N
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**28.03.2023**	**Ö**

Anlagen:	Anlage 1: Letter of Intent Anlage 2: Plan zum Umgriff des Planungszweckverbandes Anlage 3: Entwurf der Planungszweckverbandssatzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach

Beschlussvorschlag:

1.
Der Stadtrat stimmt dem vorgelegten Entwurf der Planungszweckverbandssatzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach zu.

2.
Der Oberbürgermeister wird ermächtigt die Planungszweckverbandssatzung nach Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck zu unterzeichnen.

Referent/in		Stockinger / FW	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Am 15.02.2022 stellte Herr Jansen, Geschäftsführer Sykam Chromatographie Vertriebs GmbH, seine Projektidee zur Entwicklung eines Technologiecampus auf dem Fliegerhorst Fürstenfeldbruck in nichtöffentlicher Sitzung des Konversionsausschusses vor.

Am 05.07.2022 stimmte der Konversionsausschuss zu, dass die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck gemeinsam mit der Gemeinde Maisach eine unverbindliche Interessenbekundung zum Grundstückserwerb über insgesamt 24 ha im Vorhabenbereich des Technologieparks an die BImA richtet.

Weiter haben sich die Verwaltungsspitzen der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach in verschiedenen Gesprächsrunden über die Voraussetzungen der Zusammenarbeit verständigt. In einem ersten Schritt wurde ein Letter of Intent erarbeitet, in dem diese Grundzüge der Zusammenarbeit festgehalten werden.

In diesem Letter of Intent sind im Wesentlichen eine Beschreibung der stufenweisen Entwicklung des Technologiecampus, die paritätische Aufteilung der Planungs- und Entwicklungskosten sowie der Erlöse, die Absicht zum Erwerb der Grundstücke zunächst für die erste Entwicklungsstufe und die Kooperation mit dem künftigen Vorhabenträger beschrieben.

In der 38. nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates wurde eine interkommunale Entwicklung des Technologiecampus befürwortet, der Letter of Intent gebilligt und die Verwaltung beauftragt, den Entwurf für einen gemeinsamen Planungsverband zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Der Letter of Intent wurde von Herrn Oberbürgermeister Raff und Herrn 1. Bürgermeister Seidl in Vollzug der jeweiligen Gremiumsbeschlüsse unterzeichnet und ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigefügt.

In weiteren Gesprächsrunden zwischen den jeweiligen Verwaltungsspitzen und den Verwaltungen wurden die Inhalte einer Planungszweckverbandssatzung abgestimmt und unter maßgeblicher Beteiligung von Herrn Rechtsanwalt Busse von der Kanzlei Döring/Spieß in der nun folgenden Form ausgearbeitet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass alle im Letter of Intent genannten Grundvoraussetzungen einer paritätischen Zusammenarbeit in Bezug auf Kosten und Erlöse umgesetzt wurden.

Der Entwurf der Planungszweckverbandssatzung und der Plan mit den einzelnen Entwicklungsstufen ist der Sitzungsvorlage als Anlage 2 und 3 beigefügt.

Die wesentlichen Inhalte des Entwurfs der Planungszweckverbandssatzung sind folgende:

- Die Stadt Fürstenfeldbruck und die Gemeinde Maisach beabsichtigen auf einer Gesamtfläche mit einer Größe von 24 ha einen Technologiecampus zu entwickeln, wobei die Entwicklung stufenweise erfolgen soll. In der ersten Stufe soll das Biodrom mit dem Hochleistungszyklotron auf einer Fläche von 7 ha geplant und errichtet werden, wobei 2,5 ha im Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck mit den vorhandenen denkmalgeschützten Hallen und weitere 4,5 ha im Gebiet der Gemeinde Maisach

liegen. In einer zweiten Stufe soll die Planung um 7,5 ha im Gebiet der Gemeinde Maisach auf insgesamt 14,5 ha erweitert werden. Nach positivem Abschluss der Entbehrlichkeitsprüfung durch das Bundesverteidigungsministerium soll die Gesamtfläche des Technologiecampus in einer dritten Planungsstufe auf insgesamt 24 ha erweitert werden. Die einzelnen Entwicklungsstufen sind in der Anlage 2 farblich dargestellt.

- Der Planungszweckverband soll die Aufgabe haben für das Verbandsgebiet die Änderung der entsprechenden Flächennutzungspläne durchzuführen, vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen und die entsprechenden städtebaulichen Verträge mit dem künftigen Vorhabenträger abzuschließen. Zugleich soll der Planungszweckverband die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilien führen, mit dem Ziel, alsbald einen Kaufvertrag über den Erwerb der Grundstücke zumindest für die Entwicklungsstufe 1 in der Größe von 7 ha abzuschließen.

- Der Planungszweckverband soll den Namen „Planungszweckverband Technologiecampus Fürstenfeldbruck/Maisach“ führen. Der Verband hat seinen Sitz im Rathaus der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (siehe § 1 des Entwurfs der Planungszweckverbandssatzung).

- Die Rechte und Pflichten der Verbandsmitglieder, also der Stadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach, gehen im Aufgabenbereich des Verbandes einschließlich der Planungshoheit auf diesen über. Aus diesem Grund erlässt der Verband für das übertragene Aufgabengebiet auch entsprechende Satzungen und Verordnungen und vollzieht diese (siehe § 5 des Entwurfs der Planungszweckverbandssatzung).

- Organe des Verbandes sind die Verbandsversammlung und der Verbandsvorsitzende (siehe § 7 des Entwurfs der Planungszweckverbandssatzung). Die Verbandsversammlung besteht aus 13 Verbandsräten, wobei die Stadt Fürstenfeldbruck und die Gemeinde Maisach jeweils 6 Verbandsräte entsenden. Weiterer Verbandsrat ist der Vorsitzende, der im jährlichen Wechsel jeweils der gesetzliche Vertreter eines Verbandsmitgliedes ist (siehe § 8 des Entwurfs der Planungszweckverbandssatzung). Der Verbandsvorsitzende wird nicht gewählt, sondern der Vorsitz wechselt jährlich zwischen den Bürgermeistern der Verbandsgemeinden. Die Gemeinde Maisach stellt im ersten Jahr nach in Kraft treten der Satzung den Vorsitzenden; im darauf folgenden Jahr die Stadt Fürstenfeldbruck (siehe § 11 des Entwurfs der Planungszweckverbandssatzung).

- Die paritätischen Rechte und Pflichten der beiden Verbandsmitglieder kommen auch dahingehend zum Ausdruck, dass die wichtigen Entscheidungen in der Verbandsversammlung über die Aufstellung und Änderungen von Bauleitplänen, über Verfahrensschritte in Bauleitplanverfahren und weitere Entscheidungen von grundlegender Bedeutung der Einstimmigkeit bedürfen. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung sind auch Entscheidungen über den Haushalt sowie Entscheidungen über Ausgaben und Grundstücksgeschäfte mit einem Wert von über 200.000 Euro (siehe § 10 des Entwurfs der Zweckverbandssatzung).

- Die Geschäfte des Verbandes führt die Geschäftsstelle, wobei der Sitz der Geschäftsstelle das Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck ist (siehe § 14 des Entwurfs der Planungszweckverbandssatzung).

- Kosten und Erlöse des Planungszweckverbandes sollen paritätisch mit einem Umlegungsschlüssel von 50 % geteilt werden (siehe § 16 des Entwurfs der Planungszweckverbandssatzung).

Der Entwurf der Planungszweckverbandssatzung wurde bereits der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck vorgelegt und ist mit dieser abgestimmt.

Hinzuweisen ist noch, dass für die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, Grundvoraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme vom Anbindegebot des Landesentwicklungsplanes eine institutionelle interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach ist.

Es ist beabsichtigt, dass der Gemeinderat Maisach in seiner Sitzung am 30.03.2023 dem Entwurf der Planungszweckverbandssatzung ebenfalls zustimmt. Danach wird die Satzung der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Anschließend kann sie von beiden Bürgermeistern unterzeichnet und bekanntgemacht werden. Ab diesem Zeitpunkt ist der Planungszweckverband handlungsfähig.

Hinzuweisen ist auch noch, dass derzeit die beiden Kommunen mit einem Vorhabenträger über den Abschluss eines städtebaulichen Grundlagenvertrages für die Entwicklung des Technologiecampus verhandeln. In einem weiteren Arbeitsschritt beabsichtigen die beiden Kommunen gemeinsam einen Projektsteuerer zu beauftragen, der die Gesamtprojektsteuerung von der Projektentwicklung bis zur Realisierung koordinieren und verantworten soll.

TOP Ö 4

Anlage 1

Letter of Intent

zum Technologiecampus auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorsts

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Erich Raff

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

nachstehend Stadt Fürstenfeldbruck genannt

und

die Gemeinde Maisach

vertreten durch Herrn 1.Bürgermeister Hans Seidl

Schulstraße 1

82216 Maisach

nachstehend Gemeinde Maisach genannt

vereinbaren zur Entwicklung des Technologiecampus auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorsts folgendes gemeinsame Vorgehen.

Präambel

Der ehemalige Fliegerhorst Fürstenfeldbruck, der eine Konversionsfläche darstellt, liegt gleichermaßen im Gemeindegebiet der Stadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach.

Im Teilbereich Maisach und den kleineren Bereichen von Fürstenfeldbruck ist die militärische Entwidmung bereits erfolgt; im weiteren Bereich Fürstenfeldbruck soll die Freigabe des Gebiets durch das Bundesverteidigungsministerium bis 2026 erfolgen.

Die Vertragsparteien werden hierfür einen gemeinsamen Planungsverband nach § 205 BauGB gründen. In dessen Satzung soll geregelt werden, dass der Planungsverband für die Bauleitplanung und ihre Durchführung für den Technologiecampus zuständig ist. Hierzu gehört auch der Erwerb der hierfür notwendigen Flächen und der Abschluss städtebaulicher Verträge mit einem Vorhabenträger.

Aufteilung der Planungs- und sonstigen Entwicklungskosten und der Erlöse

Des Weiteren wird vereinbart, dass die Planungskosten und weitere durch die Planung verursachte Aufwendungen, die z.B. durch Gutachtenskosten für die Planung erforderlich werden, von den Vertragsparteien anteilig getragen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Vertragsparteien mit dem künftigen Vorhabenträger eine Regelung treffen, dass die Planungskosten von diesem zu tragen sind.

Sofern weitere Planungskosten und Kosten für Gutachten entstehen, werden sich die Vertragsparteien vor einer entsprechenden Beauftragung absprechen und gemeinsam den Auftragnehmer und den Auftragsinhalt festlegen.

Es besteht darüber Einigkeit, dass von einer Vertragspartei verauslagte Rechnungen von der anderen Vertragspartei nach Eingang der Rechnung unverzüglich hälftig übernommen werden.

Ebenso sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass künftige Erlöse (insbesondere die Gewerbesteuer im Rahmen einer Vereinbarung über die Gewerbesteuerzerlegung) paritätisch aufgeteilt werden. Diese Regelung soll unabhängig von der Größe der in den beiden Gemeinden liegenden Flächenanteile des Baugebiets gelten. Hierzu wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen.

Verhandlungen über den Ankauf der Grundstücke

Die Vertragsparteien haben mit Schreiben vom 17. August 2022 an die Bundesanstalt für Immobilien Ihr Kaufinteresse für die Grundstücksflächen von ca. 24 ha bekundet. In dem Schreiben wurde zum Ausdruck gebracht, dass beabsichtigt ist, paritätische Flächenanteile in einem Umfang von jeweils 12 ha je Kommune zu erwerben. Insofern bezieht sich das Erwerbsinteresse auch auf

Inkrafttreten

Dieser Letter of Intent wird mit der Billigung durch den Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck und den Gemeinderat der Gemeinde Maisach wirksam.

Fürstenfeldbruck, den	Maisach, den
Erich Raff	Hans Seidl
Oberbürgermeister	1. Bürgermeister

Anlage 2

Gesamtfläche des Technologiecampus: 24 ha
1. Stufe: ca. 5-7 ha
(2,5 ha FEB & 4,5 ha
Maisach)
2. Stufe: 7,5 ha Maisach
3. Stufe: 9,5 ha FEB

- ENTWURF -

TOP Ö 4

Anlage 3

Planungszweckverbandssatzung

der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach

„ Planungszweckverband Technologiecampus Fürstenfeldbruck / Maisach“

Präambel

Der ehemalige Fliegerhorst Fürstenfeldbruck, der eine Konversionsfläche darstellt, liegt gleichermaßen im Gemeindegebiet der Stadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach. Im Teilbereich Maisach und kleineren Bereichen der Stadt Fürstenfeldbruck ist die militärische Entwidmung bereits erfolgt, im weiteren Bereich der Stadt Fürstenfeldbruck soll die Freigabe des Gebiets durch das Bundesverteidigungsministerium bis Ende 2026 erfolgen.

Die Stadt Fürstenfeldbruck und die Gemeinde Maisach beabsichtigen, auf einer Gesamtfläche mit einer Größe von 24 ha einen Technologiecampus zu entwickeln.
Die Entwicklung soll stufenweise erfolgen.
In der ersten Stufe soll das Biodrom mit dem Hochleistungs-Zyklotron auf einer Fläche von 7 ha geplant und errichtet werden
(2,5 ha liegen im Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck und rund 4,5 ha im Gebiet der Gemeinde Maisach). In das Nutzungskonzept sind die vorhandenen denkmalgeschützten Hallen aufzunehmen.
In einer zweiten Stufe soll die Planung um 7,5 ha im Gebiet der Gemeinde Maisach auf insgesamt 14,5 ha erweitert werden.
Entstehen soll auf dieser Fläche ein moderner Technologiecampus mit Forschung und Lehre, Entwicklung und Technologie in den Bereichen Medizin und Chemie.
Nach positivem Abschluss der Entbehrlichkeitsprüfung durch das Bundesverteidigungsministerium soll die Gesamtfläche des Technologiecampus in einer dritten Planungsstufe auf insgesamt 24 ha erweitert werden.

Die Fläche ist mit den einzelnen Entwicklungsstufen im beiliegenden Lageplan farblich dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
Die Stadt Fürstenfeldbruck und die Gemeinde Maisach sind sich darüber einig, dass die Bauleitplanung für diese Flächen und die Baureifmachung der Grundstücke zunächst in der Stufe eins und darauf folgend in der Stufe zwei erfolgen soll.

Die dritte Stufe mit einer Fläche von 9,5 ha kann nicht zeitgleich mit den Stufen eins und zwei entwickelt werden, da hierfür erst die Freigabe durch das Bundesverteidigungsministerium erfolgen muss.

Die Stadt Fürstenfeldbruck und die Gemeinde Maisach haben in ihren politischen Gremien das Grundkonzept der Zusammenarbeit in der Form eines Planungszweckverbandes gebilligt. Die Gemeinde Maisach hat den Beschluss am 15. Dezember 2022, die Stadt Fürstenfeldbruck am 20. Dezember 2022 gefasst.

Der Planungszweckverband soll die Aufgabe haben, für das Verbandsgebiet die Änderung der entsprechenden Flächennutzungspläne durchzuführen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und die entsprechenden städtebaulichen Verträge mit dem künftigen Vorhabenträger abzuschließen. Zugleich soll der Planungszweckverband die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilien führen, mit dem Ziel, alsbald einen Kaufvertrag über den Erwerb der Grundstücke zumindest für die Fläche von 7 ha für die Stufe eins abzuschließen.

Es ist das Ziel des Planungszweckverbandes in Absprache mit dem künftigen Vorhabenträger ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Konzept für die stufenweise Entwicklung des Technologiecampus zu erstellen, welches auch die Grundlage für die Verhandlung mit der Bundesanstalt für Immobilien und für die gemeinsame Bauleitplanung bilden soll.

26

Der Planungszweckverband soll die Rechtsform eines kommunalen Zweckverbandes haben. Daher schließen sich die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck und die Gemeinde Maisach gemäß Art 17 ff. des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. 6. 1994 (GVBl Seite 555), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl Seite 674). i.V.m. § 205 BauGB In der Fassung vom 3.11. 2017 (BGBl I Seite 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 04.1.2023 (BGBl I Nr. 6 vom 11.01.2023) zu einem kommunalen Zweckverband mit den Aufgaben des Planungszweckverbandes zusammen.
Sie vereinbaren folgende Verbandssatzung des Planungszweckverbandes Technologiecampus Fürstenfeldbruck Maisach:

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Rechtsstellung

1. Der Verband führt den Namen „Planungszweckverband Technologiecampus Fürstenfeldbruck / Maisach ".
2. Der Verband hat seinen Sitz im Rathaus, Hauptstr. 31 der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

§ 2 Verbandsmitglieder

Verbandsmitglieder sind die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck und die Gemeinde Maisach.

§ 3 Räumlicher Wirkungsbereich

Der räumliche Wirkungsbereich des Verbandsgebietes erstreckt sich auf Teile des Gebietes der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach.
Das Verbandsgebiet ist in dem dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1: 5000 konkret festgelegt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

II. Aufgaben des Planungszweckverbandes

§ 4 Verbandszweck

1. Der Verband hat die Aufgabe, das Verbandsgebiet nach § 3 städtebaulich zu entwickeln und im Rahmen der Bauleitplanung ein städtebauliches qualitativ hochwertiges Konzept für den Technologiecampus aufzustellen sowie Baurecht zu schaffen.

   Der Technologiecampus soll stufenweise entwickelt werden und insgesamt eine Größe von 24 ha aufweisen.
   In der ersten Stufe soll das Biodrom mit dem Hochleistungs- Zyklotron auf einer Fläche von ca. 7 ha geplant und errichtet werden (2,5 ha im Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck und 4,5 ha im Gebiet der Gemeinde Maisach). In das Nutzungskonzept sind die vorhandenen denkmalgeschützten Hallen aufzunehmen.
   In der zweiten Stufe soll die Planung um 7,5 ha im Gebiet der Gemeinde Maisach auf insgesamt 14,5 ha erweitert werden. Entstehen soll auf dieser Fläche ein moderner Technologiecampus mit Forschung und Lehre, Entwicklung und Technologie in den Bereichen Medizin und Chemie.

   Nach positivem Abschluss der Entbehrlichkeitsprüfung durch das Bundesverteidigungsministerium soll die Gesamtfläche des Technologiecampus in einer dritten Planungsstufe durch weitere 9,5 ha auf dem Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck auf insgesamt 24 ha erweitert werden.
   Diese Gesamtfläche von 24 ha umfasst die Grundstücke Flurn..... im Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck und die Grundstücke Flurn.....im Gebiet der Gemeinde Maisach.

27

Die Flächen sind in den einzelnen Entwicklungsstufen im beiliegenden Lageplan farblich dargestellt.
Der Verband hat das Ziel, das gemeinsame Gebiet zu überplanen und zu erschließen, sich für die Belange der überörtlichen und kommunalen Wirtschaftsförderung einzusetzen, das Standortmarketing zu betreiben, städtebauliche Verträge zur Ansiedlung von Betrieben abzuschließen, ein überörtliches Verkehrskonzept zu erstellen sowie die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen zu errichten.
Die Erschließung des Verbandsgebiets nach § 3 erfolgt abschnittsweise entsprechend dem zu erwartenden Bedarf.

2. Im Rahmen seiner Zielsetzung obliegen dem Planungszweckverband folgende Aufgaben:

:

2.1.Erwerb und Veräußerung von Grundstücken
2.2. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung und ihre Sicherung
2.3.Abschluss städtebaulicher Verträge
2.4.Erlass örtlicher Bauvorschriften (Art. 81 Bay BO)
2.5.Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs. 1 BauGB)
2.6.Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen
2.7.Herstellung und Erhaltung von Ausgleichsflächen für arten- und naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen
2.8. Herstellung und Unterhalt von Erschließungsanlagen sowie die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) einschließlich der straßenverkehrsrechtlichen und straßenrechtlichen Aufgaben
2.9. Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen und die Ausübung von gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorkaufsrechten
2.10. Wahrnehmung der Aufgaben der strategischen Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit den Kommunen und dem Landkreis
2.11. Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) über den Erwerb der Grundstücke und die Vorgehensweise bei der Altlastenerkundung und -Sanierung
2.12. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
2.13. Einholung von Gutachten und fachlichen Stellungnahmen, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erforderlich sind.

28

§ 5 Übergang von Aufgaben und Befugnissen; Satzung und Verordnungsrecht

1. Die Rechte und Pflichten der Verbandsmitglieder im Aufgabenbereich des Verbandes und die dazu notwendigen Befugnisse gehen auf diesen über.
2. Der Verband erlässt und vollzieht für das übertragene Aufgabengebiet Satzungen und Verordnungen.
3. Der Verband kann sich zur Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben Dritter oder auch der beiden Verbandsmitglieder bedienen. Hierzu kann der Verband entsprechende Vereinbarungen und Verträge schließen.

§ 6 Aufsicht

Aufsichtsbehörde des Planungszweckverbandes ist das Landratsamt Fürstenfeldbruck

III. Verfassung und Verwaltung

§ 7 Verbandsorgane

Die Organe des Verbandes sind
1. Die Verbandsversammlung
2. Der Verbandsvorsitzende

§ 8 Zusammensetzung der Verbandsversammlung

1. Die Verbandsversammlung besteht aus 13 Verbandsräten.
2. Die Stadt Fürstenfeldbruck und die Gemeinde Maisach entsenden jeweils 6 Verbandsräte. Jeder Verbandsrat hat eine Stimme. Weiterer Verbandsrat ist der Vorsitzende, der im jährlichen Wechsel jeweils der gesetzliche Vertreter eines Verbandsmitglieds ist (§ 11 Nr. 1 der Satzung).
3. Jedes Verbandsmitglied hat so viele Stimmen wie Verbandsräte in der Verbandsversammlung. Die jedem Verbandsmitglied zustehenden Stimmen können nur einheitlich abgegeben werden (Art. 31 Abs. 1Satz 3 Hs. 2 KommZG).
4. Für jeden Verbandsrat werden ein Stellvertreter und ein weiterer Stellvertreter bestimmt.
5. Die Stellvertretung der Verbandsräte richtet sich nach § 31 Abs. 3 KommZG. Die Stellvertreter aus den Gemeinden sind dem Verbandsvorsitzenden zu benennen. Sie nehmen im Fall der Verhinderung eines Verbandsrates an dessen Stelle an den Sitzungen teil. Der Vertreter wird vom betroffenen Verbandsrat verständigt.

§ 9 Einberufung der Verbandsversammlung

Die Einberufung der Verbandsversammlung erfolgt nach den Vorschriften des Art. 32 KommZG.

§ 10 Aufgaben der Verbandsversammlung, Beschlussfassung

1. Die Verbandsversammlung ist das Hauptorgan des Verbandes. Die Verbandsversammlung legt die Grundsätze für die Verwaltung des Verbandes fest, entscheidet in den ihr durch Gesetz oder diese Satzung zugewiesenen

Angelegenheiten und überwacht die Ausführung ihrer Beschlüsse. Die Verbandsversammlung ist zuständig, soweit nicht die Zuständigkeit des Verbandsvorsitzenden gegeben ist.

2. Die Verbandsversammlung ist insbesondere zuständig für die Angelegenheiten der Bauleitplanung für den Technologiecampus und die Realisierung des Gesamtprojekts. Hierzu gehören die Erarbeitung eines qualitativ hochwertigen städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Technologiecampus, die Durchführung der Bauleitplanung, der Erwerb der Grundstücke von der Bundesanstalt für Immobilien sowie der Abschluss städtebaulicher Verträge mit den Vorhabenträgern.
3. Der Verbandsversammlung obliegen auch die Aufgaben nach Art. 34 Abs. 2 KommZG.
4. Die Verbandsversammlung ist zuständig über die Entscheidung über die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an einem Unternehmen in privater Rechtsform.
5. Die Verbandsversammlung kann Ausschüsse jederzeit bilden und auflösen. Der Rechnungsprüfungsausschuss ist in § 20 dieser Satzung geregelt.
6. Entscheidungen in der Verbandsversammlung werden mit einfacher Mehrheit getroffen. Dies gilt nicht für Entscheidungen über die Aufstellung und Änderungen von Bauleitplänen und über Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren, sowie für Entscheidungen von grundlegender Bedeutung. Solche Entscheidungen bedürfen einer Einstimmigkeit. Entscheidungen im Bebauungsplanverfahren, die einen wesentlichen Teil des im räumlichen Wirkungskreis des Verbandsgebietes liegenden Gemeindegebiets betreffen, können nur mit Zustimmung der betroffenen Verbandsgemeinde getroffen werden.
   Entscheidungen von grundlegender Bedeutung sind insbesondere
   Entscheidungen über den Haushalt, sowie Entscheidungen über Ausgaben von über 200.000 €.
   Entscheidungen über Grundstücksgeschäfte mit einem Wert von über 200.000 € können nur einstimmig getroffen werden.
7. Im Übrigen finden auf den Geschäftsgang der Verbandsversammlung neben den Bestimmungen des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) die für die Gemeinden geltenden Vorschriften entsprechend Anwendung.
8. Ausgeschlossen wird das Recht zum Erlass von Satzungen und Verordnungen durch den Zweckverband, die nicht im BauGB geregelt sind (Art. 22 Abs. 3 KommZG).

30

§ 11 Bestimmung des Verbandsvorsitzenden, Stellvertretung

1. Der Verbandsvorsitzende wird gemäß Art. 35 Abs. 3 KommZG nicht gewählt, sondern wie folgt bestimmt. Der Vorsitz wechselt jährlich zwischen den Bürgermeistern der Verbandsgemeinden. Die Reihenfolge bestimmt sich wie folgt:

Die Gemeinde Maisach stellt im ersten Jahr nach Inkrafttreten der Satzung den Vorsitzenden; im darauffolgenden Jahr die Stadt Fürstenfeldbruck. Der turnusmäßige Wechsel erfolgt während des gesamten Bestehens des Planungszweckverbandes.
Der Stellvertreter des Verbandsvorsitzenden ist stets der Bürgermeister der anderen Verbandsgemeinde. Der Verbandsvorsitzende und sein Stellvertreter müssen gesetzliche Vertreter eines Verbandsmitgliedes sein.
Die Verbandsversammlung kann weitere Vertreter wählen.

2. Der Verbandsvorsitzende und sein Stellvertreter üben ihr Amt nach Ablauf der Zeit, für die sie bestimmt sind, bis zum Amtsantritt des neu bestimmten Verbandsvorsitzenden und seines Stellvertreters weiter aus.

§ 12 Aufgaben des Verbandsvorsitzenden und seiner Stellvertreter

1. Der Verbandsvorsitzende ist Vorsitzender der Verbandsversammlung. Er vertritt den Verband nach außen und vollzieht seine Beschlüsse. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Art. 36 und 37 KommZG.
2. Der Verbandsvorsitzende ist befugt, anstelle der Verbandsversammlung dringliche Anordnungen und unaufschiebbare Geschäfte zu besorgen. Hiervon hat er die Verbandsversammlung in der nächsten Sitzung in Kenntnis zu setzen.

§ 13 Rechtsstellung des Verbandsvorsitzenden und der Verbandsräte

Der Verbandsvorsitzende, sein Stellvertreter und die Verbandsräte sind ehrenamtlich tätig. Das Nähere regelt die Geschäftsordnung.

31

§ 14 Geschäftsstelle des Verbandes

Die Geschäfte des Verbandes führt die Geschäftsstelle. Der Sitz der Geschäftsstelle ist mit Inkrafttreten der Satzung das Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck.

IV. Wirtschaft und Haushaltsführung

§ 15 Anzuwendende Vorschriften

Für die Verbandswirtschaft gelten die Vorschriften über die Gemeindewirtschaft entsprechend (Art. 40 Abs. 1 i.V.m. Art. 26 Abs. 1 KommZG)

§ 16 Umlegungsschlüssel

1. Die Verbandsmitglieder haben nach folgendem Maßstab zur Deckung des Finanzbedarfs beizutragen, soweit dieser nicht durch Leistungen des Staates, Zuschüsse, Beiträge Dritter, Erträge aus dem Vermögen sowie Darlehen gedeckt werden kann:

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck	50%
Gemeinde Maisach	50%

Die Verbandsmitglieder vereinbaren mit Inkrafttreten der Verbandssatzung zur Deckung des Finanzbedarfs eine jährliche Umlage an den Verband zu leisten. Die Höhe der Umlagen wird als laufende oder einmalige Umlage geregelt. Laufende Umlagen werden erhoben für den Sach – und Personalaufwand, für den Investitionsaufwand und den sonstigen ungedeckten Finanzbedarf. Darüber hinaus können weitere einmalige Umlagen erhoben werden.
Der Sockelbetrag ist nach Inkrafttreten der Satzung zu leisten, die jährlichen Umlagen sind am 2.01 jedes Jahres fällig.

3. Die Gemeinden vereinbaren, eine gesonderte Vereinbarung über die Grundsteuer- und Gewerbesteuerzerlegung zu treffen; Ziel ist es, dass die Erträge hälftig geteilt werden. In der gesonderten Vereinbarung soll festgelegt werden, dass die Gemeinden bei allen künftigen Ansiedlungen von Betrieben im Verbandsgebiet mit den Betriebsinhabern Vereinbarungen über die Zerlegung des Steuermessbetrags bei der Gewerbesteuer gemäß § 33 Abs. 2 GwStG und über die Zerlegung des Steuermessbetrags bei der Grundsteuer gemäß § 22 Abs.1 S. 3 bzw. § 22 Abs. 3 S. 2 GrStG in der ab 1.1.2025 gültigen Fassung treffen wollen.
Diese Vereinbarungen haben zum Ziel, dass auf die Stadt Fürstenfeldbruck sowohl bei der Grundsteuer wie bei der Gewerbesteuer ein Zerlegungsanteil von 50 % und auf die Gemeinde Maisach ebenfalls ein Zerlegungsanteil von 50 % entfällt. Die Gemeinden vereinbaren bereits heute, dass die Regelungen über die hälftige Teilung der Erträge auch dann Gültigkeit haben sollen, wenn der Planungszweckverband nicht mehr besteht

32

§ 17 Erschließung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

1. Die Erschließung wird vom Verband nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen durchgeführt.
2. Soweit vorhandene oder zu schaffende Erschließungsanlagen von Verbandsmitgliedern benötigt werden (z.B. äußere Erschließungsstraßen, Kläranlagen), erfolgt eine gesonderte vertragliche Regelung zwischen den Verbandsgemeinden.
   Gleiches gilt, wenn aufgrund der besonderen Belastungen infolge Baureifmachung der Baugrundstücke nach § 4 vorhandene Infrastruktureinrichtungen verändert oder neu geschaffen werden müssen (z.B. Neubau von Verkehrsanlagen).
3. Die innere Erschließung erfolgt abschnittsweise, entsprechend dem zu erwartenden Flächenbedarf, um die finanzielle Belastung der Verbandsmitglieder in tragbaren Grenzen zu halten.
4. Soweit es zweckmäßig erscheint, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht zur Realisierung der Bauflächen außerhalb des

Verbandsgebietes nach § 3 auf Flächen im Bereich der Verbandsmitglieder auszuführen, erfolgt eine gesonderte vertragliche Regelung.

§ 18 Kassenverwaltung

Die Kassengeschäfte des Verbandes werden von der Geschäftsstelle geführt.

§ 19 Leistungen und Kosten der Verbandsmitglieder, Entschädigung

1. Leistungen der Verbandsmitglieder für den Verband werden von diesem vergütet.
2. Kosten der Standortgemeinden für die Bauleitplanung übernimmt der Verband, soweit die Planung das Verbandsgebiet betrifft oder durch dieses bedingt ist.

§ 20 Örtliche Rechnungsprüfung

Für die örtliche Rechnungsprüfung des Verbandes wird ein Rechnungsprüfungsausschuss eingesetzt. Die Verbandsversammlung wählt den Rechnungsprüfungsausschuss. Er besteht aus drei Verbandsräten.

§ 21 Änderungen der Verbandssatzung

Änderungen der Verbandssatzung erfolgen nach den Vorschriften des Art. 44 KommZG.

33

§ 22 Auflösung des Verbandes

1. Die Auflösung des Verbandes erfolgt, wenn die Voraussetzungen für den Zusammenschluss entfallen sind oder der Zweck der gemeinsamen Planung erreicht ist (§ 205 Abs. 5 BauGB). Für die Auflösung ist ein übereinstimmender Beschluss der Verbandsmitglieder erforderlich. Kommt ein übereinstimmender Beschluss über die Auflösung nicht zustande, entscheidet die Aufsichtsbehörde, ob die Voraussetzungen für den Zusammenschluss entfallen sind oder der Zweck der gemeinsamen Planung erreicht ist.
   Nach Auflösung des Planungsverband gelten die von ihm aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der einzelnen Gemeinden.
2. Im Falle der Auflösung des Verbandes wird das nach Berichtigung der Schulden verbleibende Vermögen des Verbandes veräußert und unter den Verbandsmitgliedern nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 14 Abs. 1) aufgeteilt.
3. Verbleibende Schulden gehen im selben Verhältnis (§ 20 Abs. 3 i.V.m. § 14 Abs. 1) auf die Verbandsmitglieder über.

§ 23 Kündigung

1. Die Verbandsmitglieder vereinbaren, dass in den nächsten 5 Jahre ab Inkrafttreten der Satzung keine Kündigung durch ein Verbandsmitglied erfolgt.
   Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.
2. Ein Verbandsmitglied kann seine Mitgliedschaft nur bis zum 31.Dezember eines Kalenderjahres beenden. Die Austrittserklärung muss schriftlich erfolgen und dem Verbandsvorsitzenden bis spätestens 30.Juni des Austrittsjahres vorliegen.

3. Scheidet ein Verbandsmitglied aus dem Verband aus, endet damit die Tätigkeit des Verbandes. Es findet eine Vermögensauseinandersetzung statt.
   Das Verbandsvermögen in Aktiva und Passiva wird hälftig geteilt

V. Sonstige Vorschriften

§ 24 Anwendung von Gesetzen

Soweit diese Satzung keine besonderen Vorschriften enthält, finden das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) sowie die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), die Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere § 205 BauGB und die hierzu ergangenen Ausführungs– und Durchführungsbestimmungen in ihrer jeweils geltenden Fassung sinngemäß Anwendung.

34

§ 25 Schlichtung von Streitigkeiten

Bei Streitigkeiten zwischen dem Verband und seinen Verbandsmitgliedern muss vor der Einleitung gerichtlicher Schritte das Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Schlichtung angerufen werden.

§ 26 Geschäftsordnung

Die Verbandsversammlung gibt sich eine Geschäftsordnung. Darin werden insbesondere Zuständigkeiten, Organisation und Geschäftsgang näher geregelt.

§ 27 Inkrafttreten

Diese Verbandssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürstenfeldbruck in Kraft.

Fürstenfeldbruck den...

Maisach, den...

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Oberbürgermeister Erich Raff

Gemeinde Maisach
Erster Bürgermeister Hans Seidl

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2930/2023

41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Städtebaulicher Wettbewerb Fliegerhorst - Auslobungstext			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	30.01.2023	
Verfasser	Kripgans-Noisser, Nadja	Zuständiges Amt	PGF	
Sachgebiet	Konversion Fliegerhorst	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Konversionsausschuss	Vorberatung	07.03.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	28.03.2023	Ö

Anlagen:	Anlage 1: Entwurf Auslobungstext Anlage 2: Stellungnahmen der Nachbarkommunen Anlage 3: Stellungnahmen der ÖDP Anlage 4: Stellungnahme Verkehrsforum Fürstenfeldbruck Anlage 5: Vorabauszug KA 07.03.2023

Beschlussvorschlag:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die Verwaltung wird beauftragt den vorgestellten Auslobungstext als Grundlage für den Städtebaulichen Wettbewerb Fliegerhorst zu verwenden und die weiteren Schritte zur Auslobung einzuleiten.

2. Die im Auslobungstext vorgeschlagene Jury soll zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen werden. Sollten einzelne Jurymitglieder der Einladung nicht folgen können, kann das mit dem Wettbewerbsmanagement beauftragte Büro bgsm Stadtplaner und Architekten adäquate Vertreter vorschlagen und zur Teilnahme einladen.

Referent/in		Stockinger / FW	Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		keine		
Umweltauswirkungen		keine		
Finanzielle Auswirkungen		Nein		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja		€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Mit dieser Beschlussvorlage legt die Verwaltung eine finalisierte Version des Auslobungstextes für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb Fliegerhorst vor.
Bereits am 02.02.2022 wurde dem Konversionsausschuss ein erster Entwurf des Auslobungstextes vorgelegt. Im vergangenen Jahr wurden verschiedene Stellungnahmen eingeholt, die nun Eingang in den Beschlusstext gefunden haben. Ebenfalls im Laufe des vergangenen Jahres wurde eine umfangreiche Bürgerbeteiligung durchgeführt. Das daraus entstandene Bürger:innenprotokoll, dass bereits im Konversionsausschuss vom 30.11.22 vorgestellt wurde, wird dem Auslobungstext als Anhang beigefügt. Weiter werden dem Auslobungstext diverse Gutachten als Anhang beigefügt.

Wie in der Sitzung des Konversionsausschusses am 30.11.22 dargelegt, hat sich die Stadt Fürstenfeldbruck, begleitet durch die Kommunikationsberatung Hendricks & Schwartz im vergangenen Jahr intensiv um einen Dialog mit den Nachbarkommunen bemüht. Als Ergebnis dieses Prozesses haben die Gemeinden Maisach und Emmering sowie die Stadt Olching jeweils eine Stellungnahme zum städtebaulichen Wettbewerb abgegeben (s. Anlage 2). Aus diesen Stellungnahmen resultiert eine Erweiterung des Betrachtungsraumes im Wettbewerb auf die an die Gemarkung der Stadt Fürstenfeldbruck angrenzenden Flächen. Alle Kommunen können sich eine Entwicklung dieser Flächen mittel- bis langfristig vorstellen. Daher ist es sinnvoll, bereits im Wettbewerb diese Entwicklungsflächen auf Ebene der Strukturplanung zu betrachten und einzubeziehen. Auf Ebene der Schwarz-Grün-Planung im Maßstab 1:5000 sollen im Wettbewerb erste flächenhafte Entwicklungsideen mit Aussagen zu möglichen Bauflächen, prägenden Grünstrukturen und zur Haupterschließung getroffen werden. Auf dieser Planungsgrundlage können die Kommunen dann jeweils zum gegebenen Zeitpunkt eine eigene Entwicklung anstoßen. Denkbar ist auch, dass es im Rahmen der Vertiefung der Planungen zu Kooperationen mit den Nachbarkommunen kommt, die zu einer gemeinsamen Entwicklung der Flächen führt.

Neben den Flächenvorstellungen haben die Nachbarkommunen auch Einschätzungen zum Auslobungstext und konkrete Hinweise für Entwicklungen auf ihrem Gemeindegebiet gegeben. Diese Hinweise betreffen hauptsächlich die verkehrliche Erschließung und wurden an den entsprechenden Stellen im Auslobungstext eingearbeitet. Alle genannten Belange der Nachbarkommunen können in diesem Stadium der Planung jedoch noch nicht berücksichtigt werden, dies kann erst angemessen in den nachfolgenden Planungsschritten geschehen. Es bedarf daher weiterhin eines stetigen Dialoges mit allen Nachbarkommunen um sich auch zukünftig über die Fragen der Verkehrsplanung zu verständigen und die berechtigten Interessen der Nachbarkommunen angemessen zu berücksichtigen. Vertiefte verkehrliche Lösungen werden parallel mit der Erarbeitung der Rahmenplanung und der anschließenden Bauleitplanung entwickelt und abgestimmt.

In den Auslobungstext Eingang gefunden hat auch das Vorhaben zur Entwicklung eines Technologiecampus auf den heute von BMW genutzten Flächen an der nordöstlichen Stadtgrenze Fürstenfeldbrucks zu Maisach. Die Planungen seitens des Vorhabenträgers sollen im Wettbewerb Berücksichtigung finden. Übergeordnete Planung wie Grünstrukturen, verkehrliche Erschließung und gestalterische Einbeziehung in das gesamte Fliegerhorstareal sollen im Wettbewerb gelöst werden und in Anschluss an den Vorhabenträger zurückgespiegelt werden.

Ebenfalls ergänzt wurden gemäß Beschluss des Konversionsausschusses vom 30.11.22 die Textbausteine, die die CIMA Beratung + Management GmbH im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit integriertem Einzelhandelskonzept erarbeitet hat.

Die bis zum November 2022 bei der Stadtverwaltung eingegangenen Stellungnahmen wurden in das Bürger:innenprotokoll aufgenommen. Seitdem haben die Stadtverwaltung zwei weitere Stellungnahmen erreicht. Nach der Diskussion um die Gelegenheit zur Stellungnahme in der Sitzung des Konversionsausschuss vom 30.11.22 bekamen die Fraktionen die Gelegenheit bis Ende Dezember 2022 Stellungnahmen einzureichen. Von dieser Möglichkeit machte die ÖDP-Fraktion Gebrauch. Zusätzlich wurde eine Stellungnahme des Verkehrsforums Fürstenfeldbruck eingereicht (s. Anlagen).

Die Stellungnahme der ÖDP-Fraktion wurde soweit möglich berücksichtigt. Die Stellungnahme des Verkehrsforums befasst sich mit einer grundsätzlichen Überlegung für eine übergeordnete S-Bahn-Anbindung des Fliegerhorstgebietes. Am 30.11.21 wurde ein Grundsatzbeschluss für den Verkehrsentwicklungsplan gefasst. In diesem abgestimmten Grundkonzept wurden die weiteren Umsetzungsschritte in den nächsten 15 Jahren beschlossen. Das Leitziel zur Entwicklung des Fliegerhorstes bzw. die daraus abgeleiteten Maßnahmen wurden als Leitplanken für dessen Entwicklung beschlossen. Der Bau einer neuen S-Bahn-Strecke mit zusätzlichen Haltepunkt ist nicht Inhalt des VEP. Daher hat die Verwaltung den Gedanken des Verkehrsforums nicht aufgegriffen und in das Planungsprogramm des Wettbewerbes aufgenommen. Für eine derart umfassende Änderung der bisherigen Strategie zur Verkehrsplanung müssten zunächst mehrheitlich Grundsatzbeschlüsse in den Gremien des Stadtrates gefasst werden.

ENTWURF

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb
„Planungswettbewerb Fliegerhorst FFB“

Entwurf der Auslobung
Stand 14.03.2023

REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN NACH KA 07.03.2023 FARBLICH MARKIERT

ENTWURF

Hinweise
Der Genderdoppelpunkt : symbolisiert die Vielfalt von unterschiedlichen Geschlechtsidentitäten. Er erzeugt damit Sichtbarkeit auch für trans:, inter: und nicht-binäre Menschen. Damit sind auch die Personenstandseinträge „divers“ und „ohne Angabe“ berücksichtigt.

Alle Wettbewerbsbeteiligten willigen durch ihre Mitwirkung am Verfahren ein, dass ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Verfahren beim betreuenden Büro bgsm Architekten Stadtplaner in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Kontaktdaten, Berufsbezeichnung, Kammermitgliedschaft etc. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten durch formlose schriftliche Mitteilung auf Wunsch gelöscht werden. Gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetztes (BDSG) ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

Noch zu klärende Textstellen in diesem Entwurf sowie Anmerkungen sind *kursiv* gesetzt. GROSSBUCHSTABEN kennzeichnen vorgesehene bildliche Erläuterungen. Einzelne Abbildungen im Textentwurf dienen dem besseren Verständnis und stellen nicht das endgültige Layout dar.

Tag der Auslobung
Datum

Ausloberin
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Wettbewerbsbetreuung
bgsm
Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München
Tel. 089/447712-3, Fax 089/447712-40
mail@bgsm.de

Qualifizierung

Versand der Bekanntmachung EU Amtsblatt	*Datum*
Ende der Bekanntmachungsfrist	*Datum*
Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer	*Datum*

1. Wettbewerbsstufe

Preisrichtervorbesprechung	*Datum*
Ausgabe der Unterlagen	*Datum*
Auftaktkolloquium	*Datum*
Abgabetermin	*Datum*
Preisgerichtssitzung	*Datum*
Ausstellung / Präsentation	*Datum*

2. Wettbewerbsstufe

ENTWURF

Wettbewerbsstart	*Datum*
Schriftliche Rückfragen	*Datum*
Abgabetermin (Pläne)	*Datum*
Abgabetermin (Modell)	*Datum*
Preisgerichtssitzung	*Datum*
Ausstellung / Präsentation	*Datum*

ENTWURF

ENTWURF

Inhalt

1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs ... 6
2 Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck ... 7
3 Der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck ... 7
4 Das Wettbewerbsgebiet und seine Umgebung ... 8
4.1 Gebäudebestand, Denkmalschutz ... 8
5 Rahmenbedingungen für die Planungen ... 11
5.1 Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation ... 11
5.1.1 Regionalentwicklung ... 11
5.1.2 Flächennutzungsplan ... 11
5.1.3 Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Landkreis Fürstenfeldbruck ... 11
und Integriertes Stadtentwicklungskonkept (ISEK) Stadt Fürstenfelsbruck ... 11
5.1.4 Bebauungsplan Gemeinde Maisach ... 12
5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit ... 12
5.3 Natur und Umwelt ... 13
5.4 Verkehr und Mobilität ... 15
5.5 Immissionen ... 16
6 Planungsprogramm ... 17
6.1 Leitlinien für die Entwicklung des Fliegerhorsts ... 17
6.2 Städtebauliche Qualitätsziele ... 20
6.3 Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit ... 21
6.4 Wohnen und Arbeiten ... 23
6.4.1 Differenziertes Wohnungsangebot ... 23
6.4.2 Gewerbeflächen ... 24
6.4.3 Technologiepark ... 24
6.4.4 Weiternutzung Blaues Palais ... 25
6.4.5 Entwicklungsflächen der Nachbarkommunen ... 25
6.4.6 Quartierszentrum / Nahversorgung ... 26
6.4.7 Soziale Infrastruktur ... 26
6.4.8 Flächenübersicht ... 29
6.5 Freiraum ... 31
6.6 Mobilität ... 32
6.7 Lärmschutz ... 35
6.7.1 Weitere Anforderungen ... 36
7 Beurteilungskriterien ... 37
8 Allgemeine Bedingungen ... 37
8.1 Bestätigung ... 37
8.2 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 ... 37
8.3 Wettbewerbsgegenstand ... 37
8.4 Wettbewerbsart ... 37

ENTWURF

8.5 Wettbewerbsbeteiligte 38
8.5.1 Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung 38
8.5.2 Wettbewerbsteilnehmende 38
8.5.3 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung 39
8.6 Bearbeitungshonorare und Preise 41
8.7 Wettbewerbsunterlagen 41
8.8 Wettbewerbsleistungen 41
8.9 Ausblick auf Wettbewerbsleistungen 2. Wettbewerbsstufe (Änderungen und Ergänzungen vorbehalten) 43
8.10 Anonymität, Kennzeichnung der Arbeiten 44
8.11 Termine 1. Wettbewerbsstufe 44
8.11.1 Startkolloquium 44
8.11.2 Einlieferung 44
8.12 Zulassung der Arbeiten 45
8.13 Abschluss des Wettbewerbs 45
8.13.1 Beauftragung durch die Ausloberin 45
8.13.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung 46
8.13.3 Eigentum, Rücksendung 46
8.13.4 Nutzung, Urheberrecht 46
8.14 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung 46
8.15 Prüfung 46
8.16 Datenschutz 47

1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck westlich von München steht vor einer planerischen Herausforderung, die prägenden Einfluss auf die Zukunft der Stadt und ihren weiteren Umkreis haben wird: die Umwandlung des bisher militärisch genutzten Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck in eine zivile Nutzung.

Ausgangspunkt dafür ist die Strukturreform der Bundeswehr, die eine deutliche Truppenreduzierung und die Umsetzung eines neuen bundesweiten Stationierungskonzeptes vorsieht. Im Oktober 2011 wurde vom Bundesministerium der Verteidigung bekannt gegeben, dass es die vollständige Auflassung der im Gemeindegebiet Fürstenfeldbruck liegenden militärischen Liegenschaften am „Fliegerhorst Fürstenfeldbruck“ vornehmen wird.

Mit der Konversion von der militärischen in die zivile Nutzung fällt die Liegenschaft Fliegerhorst zurück in die kommunale Planungshoheit der Stadt Fürstenfeldbruck und damit in die eigenverantwortliche Gestaltung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zukunft des Geländes.

Die Stadt Fürstenfeldbruck möchte frühzeitig Konzepte für eine nachhaltige und geordnete Entwicklung der freiwerdenden Fläche entwickeln. Sie hat sich daher entschieden, auf der Grundlage bereits erfolgter Voruntersuchungen einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb auszuloben.

Ziel ist es, ein überzeugendes Gesamtkonzept zu finden, das die vielseitige Geschichte des Fliegerhorts aufgreift, neuen Raum für Wohnen und Arbeiten schafft, das unverwechselbare Freiraumqualitäten anbietet und wegweisend in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung ist.

Als besondere Herausforderungen der Planungsaufgabe seien genannt:

- Überwindung der isolierten Insellage des Areals, Verknüpfung mit der Kernstadt.
- Beachtung regionaler bzw. landkreisweiter Abhängigkeiten und die Harmonisierung grundsätzlicher Entwicklungsvorstellungen für angrenzende Bereiche in den Nachbarkommunen.
- Integration umfangreicher denkmalgeschützter Strukturen im Wettbewerbsgebiet.
- Entwicklung eines innovativen und zukunftsfähigen Mobilitätskonzepts, das die Belange der Stadt Fürstenfeldbruck und der benachbarten Kommunen gleichermaßen berücksichtigt
- Entwicklung eines attraktiven Freiraumkonzepts, das einerseits den Ansprüchen des Natur- und Artenschutzes Rechnung trägt und andererseits dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung gerecht wird.

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, sich an der IBA Metropolregion München mit innovativen Projekten zum Thema „Verkehrsräume“ zu beteiligen. Das Areal Fliegerhorst bietet sich hierfür vorrangig an.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst den südlichen Bereich des Fliegerhorstes mit einer Fläche von rd. 192 ha. Die Gesamtgröße des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck beträgt rd. 447 ha, davon liegen rd. 192 ha auf Fürstenfeldbrucker Gemarkung, die restlichen Flächen befinden sich auf Maisacher Flur.

Interessensverbände, Vereine und Institutionen, aber auch die gesamte Bürgerschaft sowie die benachbarten Kommunen sollen über den gesamten Planungszeitraum Gelegenheit haben sich aktiv an der Entstehung des neuen Stadtquartiers zu beteiligen. Gemeinsam mit den Planungsteams sollen zukunftsweisende Ideen und Lösungen entwickelt werden.
ORTHO-LUFTBILD MIT UMGRIFF WETTBEWERBSAREAL

ENTWURF

2 Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck liegt im Dreieck zwischen München, Augsburg und dem Fünf-Seen-Land. Das Stadtgebiet erstreckt sich über rd. 32,53 km^2 und bietet 39.844 Einwohner:innen ein Zuhause. Arbeitsplätze vor Ort oder im Raum München und eine hohe Freizeit- und Lebensqualität mit viel Natur in unmittelbarer Nähe zeichnen die Stadt aus.
Erstmals urkundlich im Jahr 1306 erwähnt, blickt die Stadt auf eine über 700 Jahre währende Geschichte zurück.

Eng verbunden ist sie seit jeher mit der Entwicklung des Zisterzienser-Klosters Fürstenfeld, das 1263 entstand und beherrschende Kraft bis zur Säkularisation im Jahr 1803 war. 1908 wurden die beiden Teile zu Fürstenfeldbruck vereint, 1935 erfolgte die Stadterhebung, 2006 die Ernennung zur Großen Kreisstadt.
Im Verlauf der Zeit hat sich die Stadt in alle Richtungen sehr heterogen entwickelt. Das Nebeneinander der unterschiedlichen Baustile und Stadträume dokumentiert die unterschiedlichen Zeiten, in denen die bauliche Entwicklung jeweils stattgefunden hat.
ÜBERSICHTSPLAN, FOTOS

3 Der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck

Der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck liegt im Nord-Osten des Stadtgebiets unmittelbar an der Stadtgrenze zu den Nachbarkommunen Maisach, Olching und Emmering.

Er ist im Jahr 1935 im Rahmen des NS-Aufrüstungsprogramms, das u.a. die Errichtung von zahlreichen autarken Fliegerhorsten in ländlichen Regionen, die gleichzeitig im Bereich von Rüstungszentren lagen umfasste, entstanden. Die Luftkriegsschule 4 in Fürstenfeldbruck war einer dieser Standorte und ein militärisches Prestigeprojekt der NS-Diktatur in Bayern.

Ab 29. April 1945 befreite die amerikanische Armee Fürstenfeldbruck von der NS-Herrschaft. Seit diesem Tag wurde der Fliegerhorst von der amerikanischen Luftwaffe als Einsatz- und Nachschubflughafen genutzt.

Ab 1953 wurde der Fliegerhorst ein bedeutendes Ausbildungszentrum sowohl für die USA als auch andere NATO-Staaten. Ab 1956 konnten dort deutsche Piloten ausgebildet werden. Fürstenfeldbruck ist bis heute die zentrale Ausbildungsstätte für den Offiziersnachwuchs der deutschen Luftwaffe.

Sowohl in der NS-Zeit als auch in der Nachkriegszeit (bis in die 1990er Jahre) war der Fliegerhorst der größte Arbeitgeber am Ort und spielte in der Ortsgeschichte eine wesentliche Rolle.

Mit dem Olympia-Attentat 1972 erlangte die Stadt Fürstenfeldbruck binnen weniger Stunden traurige Berühmtheit. Die in München begonnene Geiselnahme von 11 israelischen Sportlern durch die Terrorgruppe „Schwarzer September“ nahm auf dem Rollfeld des Fliegerhorsts ein blutiges Ende. Die Gedenkstätte vor dem Haupttor des Fliegerhorstes ist ein zentraler Erinnerungsort.

2003 wurde im Zuge der strukturellen Reorganisation der Bundeswehr der militärische Flugverkehr eingestellt. 2007 folgte die Abtrennung des auf Maisacher Flur gelegenen und in der Folge für den Flugbetrieb entwidmeten Bereichs der Landebahnen vom südlichen, weiterhin militärisch genutzten Fliegerhorst in Fürstenfeldbruck. Die militärische Freigabe der Flächen ist für das Jahr 2026 geplant.

Für eine vertiefte Betrachtung der Geschichte des Fliegerhorstes wird auf die Publikation „Gelebte Geschichte – Der Fliegerhorst und die Stadt Fürstenfeldbruck – Geschichte, Erinnerung und Zukunft“ verwiesen *(Anlage x).*
SCHRÄGLUFTBILD

4 Das Wettbewerbsgebiet und seine Umgebung

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die südliche Hälfte der Gesamtanlage des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck und damit gut ein Drittel von dessen Ausdehnung, ca. 182 ha von rd. 506 ha. Wie bereits beschrieben, liegt hier der Großteil der Gebäude. Derzeit befindet sich das Wettbewerbsgebiet überwiegend im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Das Gebiet wird im Osten und Süden von Ackerland der Nachbarkommunen Emmering und Olching, im Norden von den Flächen des „Fahrsicherheitszentrum Maisach“ und Flächen des ehemaligen Flugplatzes (FFH-Gebiet) sowie im Westen von Wohn-, Gewerbe- und Waldstrukturen der Stadt Fürstenfeldbruck begrenzt.

Das Wettbewerbsgebiet ist heute von mehr als 200 Gebäuden unterschiedlicher Typologien geprägt, die über das gesamte Gebiet verteilt sind. Südlich der O-W-verlaufenden Haupterschließungsachse befinden sich hauptsächlich die Ausbildungs-, Wohn- und Versammlungsstätten, nördlich dieser Achse überwiegend die Flugbetriebs- und Versorgungsbauten sowie Sportanlagen. Die Gebäude sind in weiten Teilen noch militärisch genutzt, einzelne Gebäude sind aber auch an zivile Nutzer vermietet. Das Sportgebiet wird von verschiedenen Sportvereinen benutzt.

Die ehemals von den stationieren Soldaten und deren Familien errichteten Wohnsiedlungen im südwestlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets liegen außerhalb des eingezäunten Militärgeländes und beherbergen mittlerweile eine Wohnnutzung für die Allgemeinheit. Weiter westlich befindet sich, in Waldstrukturen eingebettet, das Gewerbegebiet Hasenheide, u.a. mit Nahversorgungseinrichtungen. Ein weiterer Ausbau der Einzelhandelsnutzungen ist an diesem Standort nicht vorgesehen.

Die Firma BMW nutzt derzeit im Rahmen einer befristeten Baugenehmigung zwei ehemalige Flugzeughallen am nordöstlichen Randbereich für das „Fahrsicherheitszentrum Maisach“.

Im Zentralbereich des Fliegerhorstes mit Flugzeugplatz, Flugzeughangars, Versorgungsbauten, Sportanlagen, Unterkunfts- und Ausbildungsbauten stellen die ehemalige Luftkriegsschule, der sogenannte „Kilometerbau“ sowie das „Blaues Palais“ die bedeutsamsten Bauten des Wettbewerbsgebiets dar.
ERLÄUTERUNGSPLAN

4.1 Gebäudebestand, Denkmalschutz

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand im Wettbewerbsgebiet nimmt etwa 40 % der gesamten Gebäudegrundflächen ein. Er ist umfangreich dokumentiert, alle aus Sicht der Ausloberin für den Wettbewerb erforderlichen Unterlagen sind in *Anlage x* zusammengefasst.

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat in einer Studie die Potenziale für eine Nachnutzung von Bestandsgebäuden untersuchen lassen. *(Anlage x Studie Petzet Architekten).* Die in der Studie erarbeiteten Nutzungsvarianten sind als Anregungen zu verstehen. Im Wettbewerb können weitere/andere Nutzungen vorgeschlagen werden.

Da die Wettbewerbsleistungen primär im städtebaulichen Planungsmaßstab bewegen und der Umfang der Abgabeunterlagen begrenzt ist, genügen hierfür knappe, aber nachvollziehbare textliche und/ oder skizzenhafte Erläuterungen. Bei sämtlichen Nachnutzungen von Gebäuden sind - unabhängig von den Entwurfsmaßstäben des Wettbewerbs - bereits jetzt schon die erforderlichen energetischen Sanierungen mitzudenken.

Die Eintragung in die amtliche Denkmalliste der zwischen 1935 und 1937 entstandenen Bauwerke erfolgte in den 1990er Jahren. Die denkmalgeschützten Bestandsbauten im Wettbewerbsgebiet sind in der Denkmalliste wie folgt beschrieben.

Ehemalige Luftkriegsschule

Die Luftkriegsschule 4 zählt zu den Prestigebauten der Luftwaffe in Bayern. Sie wurde zwischen 1935 und 1937 nach den Plänen von Ernst Sagebiel und Robert Roskothen errichtet. Der Kernbereich der Luftkriegsschule ist der Schulbereich in Form einer Dreiflügelanlage, die einen großen Paradeplatz umfasst. Im Nordflügel befinden sich Repräsentationsräume und die Kommandantur, im Westflügel ist der Lehrsaaltrakt untergebracht. Im Süden liegen die Unterkünfte und Versorgungseinrichtungen für die Flugschüler.

Kilometerbau

Namensgebend für dieses Gebäude, in dem einst die stationierten Einheiten untergebracht waren, ist seine Länge von rund 820 m. Der Baukörper ist im Erdgeschoss verputzt, im Obergeschoss mit einer waagrechten Stülpschalung verkleidet. An der Nordseite befinden sich fassadenhohe Eingangsverglasungen mit vorgelegten dreiseitigen Granitstufenanlagen. An der Südseite sind die Außenwände zweigeschossig verputzt und unterbrechen somit das lange Band der Holzschalung im Obergeschoss. Der Grundriss des Baus sieht einen O-W-verlaufenden Mittelflur mit nach Norden und Süden gelegenen Stuben ab. In der Mitte des Baus befinden sich Küchen-, Aufenthalts- und Speisesäle. An drei Stellen des Baus gibt es Durchfahrten, die segmentbogig ausgeführt sind.

Schwimm- und Sporthalle

Die für sportliche Zwecke dienenden Gebäude bestehen aus einer Dreiflügelanlage mit zwei höheren Walmdachgebäuden und einem dazwischen liegenden, erdgeschossigen Verbindungsbau. Im südlichen Baukörper ist die Schwimmhalle untergebracht, im nördlichen die Turnhalle. Westlich des Verbindungsbaus schließt sich eine Terrasse an, die tribünenartig zum Sportfeld abgetreppt ist.

Werfthalle

Die Werfthalle wurde einst von Ernst Sagbiel als funktioneller Industriebau in stützenfreier Konstruktion entworfen. Wie bei allen Flugzeughallen befinden sich breite Glieder-Schiebetore über die gesamte Breite der Halle. Die Werfthalle ist sehr hoch, so dass eine obenliegende Belichtung über Stahl- und Glasfenster möglich ist. Um die eigentliche Halle sind zweigeschossige Randzonen gelegt, in denen die erforderlichen Büro-, Sozial-, Lager- und Werkstatträume untergebracht waren. Ab 2009 wurde die Halle als Ausbildungsstätte für Gefechtsstände genutzt.

Flugzeughallen (Hangars)

Am nördlichen Rand des Wettbewerbsgebiets befinden sich drei Flugzeughallen. Ähnlich wie bei der Werfthalle werden durch die Nutzung bedingt, die Stahl- und Fachwerkträger über die lange Seite des Gebäudes mit stützenfreien Öffnungen und riesigen Schiebetoren zum Flugfeld gespannt. Die Flugzeughalle auf Fürstenfeldbrucker Flur hat zweigeschossige Randzonen, die jedoch bis an die Traufe des Daches reichen. Somit ist die Belichtung der Halle nur über die Giebel möglich.

Die beiden Hallen auf Maisacher Flur besitzen eingeschossige Randzonen, so dass hier eine umlaufende Oberlichtung möglich ist. Diese sind heute im Rahmen einer befristeten Baugenehmigung an das Fahrsicherheitstraining von BMW vermietet.

Flugleitung mit Feuerwache

Dieser historische Bau ist ein zweigeschossiger Pultdachbau mit östlich anschließendem, dreigeschossigem Tower. Westlich davon befindet sich die Feuerwache.
Nördlich des Gebäudes erinnert eine Gedenktafel an den gescheiterten Befreiungsversuch der Israelis, die während der Olympiade 1972 als Geiseln genommen wurden.

Wach- und Torhaus und Gedenkstätte

Das Wach- und Torhaus, das die Funktion einer Passstelle innehat, befindet sich am Eingang des Fliegerhorstes und stellt einen wichtigen Bestandteil des Gebietes dar. Es ist als erdgeschossiges Walmdachgebäude auf winkelförmigem Grundriss konzipiert. Im Norden öffnet sich der Baukörper in eine große offene Halle mit Nagelfluhpfeilern. Unmittelbar nördlich der Hauptwache entstand 1999 die Gedenkstätte für die Opfer des Olympia-Attentats von 1972.

Unterkünfte

Im südwestlichen Bereich des Fliegerhorsts befinden sich drei zweigeschossige Satteldachbauten, die als Offiziersunterkünfte genutzt werden. Die Baukörper besitzen über die ganze Südseite eine aufgeständerte und überdachte, laubengangartige Balkonanlage. Der Grundriss der Unterkünfte ist zweibündig angelegt. Im Süden befinden sich die Offiziersappartements, im Norden die Sanitärräume.

Offizierskasino

Im Südwesten des Gebiets befindet sich das Offizierskasino. Es ist als zweigeschossiger Satteldachbau auf winkelförmigen Grundriss konzipiert. Im Norden befindet sich der Küchen- und Wirtschaftstrakt, im Süden die Speise- und Aufenthaltsräume. Die Südfront ist mit einer langen Balkonanlage gestaltet. Der wichtigste Raum ist das Kaminzimmer, das noch über die originale historische Ausstattung verfügt.

Krankenhaus

Das zweigeschossige Satteldachhaus im Süden des Fliegerhorst-Areals ist als Dreiflügelanlage konzipiert worden.

Offiziersschule

Die Offiziersschule („Blaues Palais“) ist zwischen 1971 und 1977 nach den Plänen des Münchner Architekten Prof. Kurt Ackermann entwickelt worden. Das Planungskonzept sieht eine konzentrierte und räumliche Gruppierung von Baukörpern mit geringer Höhenentwicklung vor, die sich in die Landschaft einfügt und durch ihre Maßstäblichkeit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nimmt. Alle Baukörper sind nach einem klaren Entwurfsprinzip auf einem Grundraster aufgebaut. Durch die Gruppierung der Unterkünfte um das Hörsaalgebäude werden kurze Wegeverbindungen erreicht.
Die Offiziersschule stellt einen sehr erhaltenswerten Gebäudekomplex im Wettbewerbsgebiet dar *(Anlage x).*

Landschaftsgarten Blaues Palais

Der von Günther Grzimek gestaltete Landschaftsgarten samt Parkskulpturen wurde 2018 mit in die Bayrische Denkmalliste aufgenommen.

Bodendenkmal Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Südlich an das Wettbewerbsgebiets angrenzend befindet sich, in der Gemeinde Emmering, eine keltische Siedlung und Körpergräber.

Eine detaillierte Darstellung der denkmalgeschützten Gebäude und der denkmalpflegerischen Interessen kann der Studie „Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische und differenzierte denkmalpflegerische Untersuchung“ entnommen werden.
Darüber hinaus sind die Kirche, das Schulgebäude („Richard-Higgins-Gebäude“), sowie der Flugzeugshelter auf Fürstenfeldbrucker Flur zu beachten.

Gedenkstätte Olympia Attentat
Eine Gedenkstätte im alten Tower erinnert an das Olympia Attentat 1972. Ein Bereich des Rollfeldes unmittelbar nördlich der Gedenkstätte, der Schauplatz des Attentats war, ist ebenfalls Bestandteil dieses Erinnerungsortes. In der Gedenkstätte befindet sich bereits heute eine Ausstellung, eine Erweiterung dieser Einrichtung zu einem Dokumentationszentrum ist geplant. Die Integration der Gedenkstätte und der zugehörigen Freifläche in das städtebauliche Konzept ist Aufgabe des Wettbewerbs.
KARTE DENKMALPFLEGERISCHE INTERESSEN, FOTOS

5 Rahmenbedingungen für die Planungen

5.1 Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1.1 Regionalentwicklung

Für den Bereich des Fliegerhorst-Areals werden im Regionalplan (2019) folgende Ziele formuliert:

- Entwicklung des Stadt- und Umlandbereichs von München als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum sowie als Verkehrsverflechtungsraum.
- Anstreben der Sicherung und Weiterentwicklung von Standorten für Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen.
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Region, insbesondere durch den Ausbau des ÖPNV.
- Erhalt und Aufbau eines zusammenhängenden Netzes von Grünzügen und Freiflächen.
- Anbinden von innerörtlichen Grünflächen durch ein großräumiges Wegenetz an die umgebende Landschaft.

5.1.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 stellt das Wettbewerbsgebiet mit der Signatur „Fläche für Gemeinbedarf-Luftverkehr“ dar. Ebenso sind große Bereiche als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Die Neuaufstellung des FNPs ist zeitnah geplant.
Die Flächennutzungspläne der angrenzenden Gemeinden sehen in nächster Umgebung des Fliegerhorts verschiedene Nutzungen vor, deren Folgen für das auf dem Gelände des Fliegerhorstes entstehende Quartier berücksichtigt werden sollen (siehe Karte), soweit sie nicht als „Entwicklungsflächen der Nachbarkommunen“ Teil der Wettbewerbsaufgabe sind (siehe Ziffer 6.4.5).
ABB FNP FFB + NACHBARKOMMUNEN (MONTAGE)

5.1.3 Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Landkreis Fürstenfeldbruck und Integriertes Stadtentwicklungskonkept (ISEK) Stadt Fürstenfelsbruck

Die Anfang 2017 erschienene räumliche Entwicklungsstrategie (RES) für den Landkreis Fürstenfeldbruck definiert Ziele und konkrete Handlungsempfehlungen für die zukünftige räumliche Entwicklung im Landkreis Fürstenfeldbruck und somit auch für das Fliegerhost-Areal (siehe Anlage x).
Die im RES enthaltenen Inhalte dienten als Grundlage für die Auslobung und wurden z.T. in das vorliegende Planungsprogramm eingearbeitet.

Parallel zum städtebaulichen Ideenwettbewerb im Bereich des Fliegerhortes bereitet die Stadt Fürstenfeldbruck die Aufstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für das gesame Stadt vor. Das ISEK soll fachübergreifend Strategien und Leitlinien für die Entwicklung der Gesamtstadt formulieren, respektive bestehende Untersuchungen weiterentwickeln, raumbezogene Entwicklungen perspektivisch aufzeigen und in einem gesamträumlichen Konzept darstellen. Wie viele andere Kommunen steht auch die Stadt Fürstenfeldbruck in der Metropolregion München vor kontinuierlich wachsenden Herausforderungen. Maßgeblich sind hierbei die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, der Demografische Wandel, eine zu gestaltende Verkehrswende sowie die komplexen Aufgaben, die mit dem Klimawandel einhergehen.

5.1.4 Bebauungsplan Gemeinde Maisach

Der ursprünglich militärisch genutzte Flugplatz Fürstenfeldbruck, der größtenteils in der Gemarkung Maisach liegt, soll durch Ansiedlung von neuen Nutzungen soweit nicht als FFH-Gebiet ausgewiesen wieder für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden. Hierfür möchte die Gemeinde Maisach mehrere Bebauungspläne aufstellen. Im Umgriff der Bebauungspläne der Stadt Maisach sind folgende Nutzungen vorgesehen: die Anlage von Sportanlagen, die Errichtung von Versorgungsflächen für erneuerbare Energien, Wohnnutzung und ein interkommunales Gewerbegebiet gemeinsam mit der Stadt Fürstenfeldbruck (siehe Ziffer 6.4.3).

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadt Fürstenfeldbruck ist überzeugt davon, dass ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg des Projekts "Fliegerhorst" in der Begegnung und dem Austausch von Bürger:innen sowie der Einbindung wichtiger Stakeholder liegt. Der gesamte Prozess der Rahmenplanung wird von einem intensiven Dialog mit Bürger*innen sowie städtischen und regionalen Stakeholdern begleitet, der bereits vor dem Start des Wettbewerbs begonnen hat:

Die Beteiligung der Bürger:innen wurde in unterschiedlichen Veranstaltungsformen über einen Zeitraum von über fünf Monaten durchgeführt. Die Formate fanden sowohl digital wie in Präsenz statt und erstreckten sich über Workshops, Informationsrundfahrten, Info-Märkte bis zu aufsuchenden Dialogangeboten. Dabei gab es gezielte Rückmeldemöglichkeiten, die durch ein Büro für Bürger:innendialoge erfasst und strukturiert wurden.

Um die Interessen der Öffentlichkeit bereits in einer frühen Planungsphase zu berücksichtigen, fanden die Inhalte der Rückmeldungen Eingang in die Aufgabenstellung des Wettbewerbs. Die gesammelten Ergebnisse liegen der Auslobung in Form eines Bürger:innenprotokolls bei (Anlage x). Zudem wurden Aussagen aus dem Bürgerprotokoll unmittelbar den entsprechenden Kapiteln der Auslobung zugeordnet. Sie geben einen Einblick in die Wünsche und Bedürfnisse der Fürstenfeldbrucker Stadtgesellschaft und bieten, auch wenn sie z.T. nicht im Planungsstadium des Wettbewerbs abgebildet werden können, Umsetzungsideen für nachfolgende Planungsschritte.

Nach der Verkündigung der Juryergebnisse der ersten Wettbewerbsstufe wird ebenfalls ein umfassender Bürger:innendialog stattfinden. Dessen Ergebnisse werden in gleicher Weise in die Aufgabenstellung der zweiten Wettbewerbsstufe einfließen.

5.3 Natur und Umwelt

Naturraum, Geomorphologie und Topografie

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich innerhalb des Naturraums der Münchner Schotterebene und ist weitgehend eben, ausführliche Darstellung siehe „Naturschutzfachliche Bestandserhebung im Fliegerhorst Fürstenfeldbruck“ (AVEGA 2015). Entlang des südlichen Randes des Wettbewerbsgebiets verläuft der Übergang der Niederterrasse und der oberen Fürstenfeldbrucker Terrasse. Dadurch ist der Süden des Gebiets im Unterschied zum nördlichen Teil vergleichsweise hügelig. Ansonsten ist das Gebiet, entsprechend dem Charakter der Münchener Schotterebene, nahezu eben.

Im Norden, auf Maisacher Gemeindegebiet, ist der Fliegerhorst Teil des FFH-Gebiets „Flughafen Fürstenfeldbruck 7733-371“ uns steht nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie unter Schutz.

Die Höhendifferenz reicht von rd. 521,0 m ü. NN von der Zenettistraße bis auf rd. 517,0 m ü. NN. Der überwiegende Teil des Wettbewerbsgebiets ist bebaut oder anderweitig durch Sportflächen oder Straßen und Plätze versiegelt (ca. 40 %). Größere unversiegelte Bereiche findet man im Bereich der Waldflächen im Westen des Planungsgebiets.

Das westliche Waldgebiet und die im Ostteil befindlichen Magerrasenreste und Extensivwiesen stellen die wertvollsten Bestände dar. Dies gilt sowohl für die Flora und Vegetation als auch im Hinblick auf die Habitatansprüche für Fledermäuse und Vögel. Auch für die Herpetofauna ist dieses Areal als Vorrangfläche zu sehen.

Boden und Grundwasser

Die Böden des Fliegerhorstes sind den Pararendzinen zuzuordnen und haben sich zu humösen Ackerpararendzinen entwickelt. Im gesamten Fliegerhorst Fürstenfeldbruck, zu dem auch das o.g. FFH-Gebiet zählt, herrschen diese flachgründigen, kalkreichen und nährstoffarmen Böden vor. Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Nutzung sind die unbebauten Flächen weitgehend extensiv v.a. ohne großen Düngereintrag genutzt worden. Dementsprechend hat sich eine seltene Vegetation nährstoffarmer, kalkreicher Standorte entwickelt. Dazu zählen in den gehölzfreien Bereichen die für das o.g. FFH-Gebiet relevanten Trockenrasen und Flachlandmähwiesen, die sich auch im Untersuchungsgebiet aufgrund der langjährigen Mahdnutzung entwickelt haben. Allerdings führte die engräumige Siedlungsstruktur mit Gebäuden und Straßen, die das Untersuchungsgebiet sehr stark splitten, zu einer kleinflächigen, parzellierten Ausbildung der wertgebenden Gesellschaften.

Der Südabschnitt und großflächig der Westen des Untersuchungsgebiets werden von Gehölzen dominiert. Unter den standörtlichen Voraussetzungen ist die potenzielle natürliche Vegetation ein wärmeliebender Kalk-Buchenwald mit Resten von Eichen- Trockenwäldern auf sehr flachgründigen und wärmebegünstigten Standorten. Letztere haben ihren süddeutschen Verbreitungsschwerpunkt in Teilen Frankens.

Vegetation

Die Vegetation wurde zuletzt im Jahr 2008 im Rahmen einer Baumkartierung aufgenommen. Neben den großen, zusammenhängenden Waldflächen im Westen des Wettbewerbsgebiets bestehen ca.

400 Baumgruppen, deren Artenzusammensetzung jedoch nicht spezifiziert wurde. Bei den Solitärbäumen ist als Leitbaumart der Ahorn zu nennen. Berg-Ahorn und Spitz-Ahorn bestimmen das Landschaftsbild des Fliegerhorstes. Daneben ist auch ein großer Bestand an Eichen und Kiefern zu verzeichnen. Bei der Gehölzzusammensetzung des Waldes im Westen handelt es sich überwiegend um naturferne Kiefern- und Fichtenaufforstungen und edellaubholzeichen Beständen aus Esche, Eiche, Hainbuche und Ahorn sowie um kleinere Heckenstrukturen und Feldgehölze.

Von diesem Waldbild setzt sich die Fläche westlich des Sommerkellerweges ab. In diesem Bereich gibt es ein Vorkommen eines geschützten Eichen-Trockenwaldes aus alten Kiefern und Eichen mit z.T. Stammdurchmesser über 80 cm. Dieser Waldtyp zählt zu einer äußerst seltenen Waldgesellschaft im Naturraum. Neben diesem geschützten Baumbestand gibt es am Waldrand stellenweise auftretende, thermophile Säume, die gesetzlich geschützt sind. Ansonsten ist das Wettbewerbsgebiet von Extensivwiesen und Kalkmagerrasen (östlicher Wettbewerbsbereich) bestimmt, die teilweise dem Artenschutz unterliegen *(s. Anlage...).*

Im Norden geht das Wettbewerbsgebiet in Wiesenflächen (Magerrasenreste, Extensivwiesen) auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Maisach über.

Artenschutz

Im Wettbewerbsgebiet, vor allem im westlichen zusammenhängenden Waldgebiet, wurden Vorkommen diverser nach FFH-Richtlinie streng geschützten Arten gefunden.

Fledermausvorkommen wurden sicher nachgewiesen, der Schwerpunkt der Fledermausvorkommen liegt vor allem im westlichen zusammenhängenden Waldgebiet. Entscheidend zum Erhalt der Fledermauspopulationen ist die Verbesserung des Altbaum- und Totholzangebots im westlichen Waldbereich. Darüber hinaus sollte der Laubholzanteil gefördert werden. Das FFH-Gebiet stellt ein wichtiges Jagdgebiet vor allem in Waldrandlage dar. Des Weiteren wurden zwei Reptilienarten (Zauneidechse und Schlingnatter) auf dem Untersuchungsgebiets gefunden, welche schützenswert sind. Hinzu kommen verschiedene Amphibien wie beispielsweise der Laubforsch. Aus avifaunistischer Sicht steht der Erhalt des zusammenhängenden Waldgebiets im Westteil im Vordergrund. Auf die aktuellen Waldstrukturen sind verschiedene Arten angewiesen. Siehe hierzu Anlage x Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung.
ABB: FFH-GEBIET

Biotope und Schutzgebiete

Aufgrund besonderer Standortbedingungen haben sich im Wettbewerbsgebiet naturschutzfachlich besonders wertvolle Biotope entwickelt, die empfindlich sind gegen Störungen durch Erholungsnutzung, insbesondere auch durch das Betreten der Flächen (Biotope s. Anlage x). Die Freiraumplanung soll hier ein besonderes Augenmerk auf die Vernetzung dieser Biotope legen. Unter Einbeziehung eines zwischen Naturerlebnis und Schutz der Natur abgewogenen Umfangs von Zutrittsmöglichkeiten soll ein möglichst großer zusammenhängender ökologischer Schutzraum entstehen.

Die Wiesenflächen (Magerrasenreste, Extensivwiesen) im Norden des Wettbewerbsgebiets auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Maisach stehen gemäß FFH-Richtlinie unter Schutz. Sie dürfen nicht betreten werden, auch die Anlage von Wegen ist in diesem Bereich nicht gestattet.
ABB.: WERTGEBENDE FLÄCHEN

ENTWURF

Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen, Kontaminationsflächen

Im Wettbewerbsgebiet sind Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen sowie Kontaminationsflächen vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Entwicklung eine Sanierung erfolgt.

Bürger:innenprotokoll:

„Neben dem Umweltbeirat, wiesen auch einzelne Bürger:innen auf die Altlasten-Problematik hin. Gerade die Rückstände von Löschschaum und der damit verbundenen PFAS-Belastung sollten bereits in einem frühen Planungsstadium berücksichtigt werden."

Potenziale für erneuerbare Energien

Nach den Ergebnissen des Energienutzungsplans 2011 hat die Solarenergie (Strom, Wärme) das größte Potenzial im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck. Daneben sind Erdwärmekollektoren im Wettbewerbsgebiet grundsätzlich möglich. Zu den Potenzialen der Tiefengeothermie hat die Stadt ein Gutachten in Auftrag gegeben.
Konventionelle Windkraftanlagen sind im Siedlungsraum generell problematisch. Vorschläge zur Anwendung innovativer Lösungen zur Nutzung von Windkraft sind jedoch erwünscht (z.B. Kleinwindkraftanlagen)
Erkenntnisse zu möglicherweise nutzbarer Abwärme oder Prozesswärme von Betrieben in Nähe des Plangebiets liegen nicht vor.
Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz; der Aufbau eines oder mehrerer regenerativ beheizter Nahwärmenetze wäre dagegen möglich.

5.4 Verkehr und Mobilität

ÖPNV

Das Wettbewerbsgebiet besitzt keine direkte Anbindung an den schienengebundenen Verkehr, es befindet sich im Zwischenraum zweier S-Bahnlinien (S3 und S4). Auf der Trasse der S 3, u.a. mit Halt in Maisach, Gernlinden und Olching, verkehrt zusätzlich der Regionalverkehr nach Augsburg und Ulm sowie der Fernverkehr Richtung Stuttgart. Auf der Trasse der S 4 verkehrt zusätzlich der Regional- und Fernverkehr München-Lindau. An dieser Strecke befindet sich der S-Bahnhalt Fürstenfeldbruck.

Die dem Wettbewerbsgebiet nächstgelegenen Stationen sind die S-Bahnhöfe Maisach und Gernlinden (beide S 3), die in ca. 5-10 Minuten mit dem Auto oder einer zukünftig einzurichtenden Buslinie bzw. in ca. 15 Min. mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Eine S-Bahn-Anbindung Fliegerhorst ist im Programm „Bahnausbau Region München, 2021" des Bayerischen Ministeriums für Bauen, Wohnen und Verkehr gelistet. Die Machbarkeit soll überprüft werden.

Die direkte ÖPNV-Anbindung des Wettbewerbsgebiets erfolgt über die Buslinie 815, die den Fliegerhorst mit dem Bahnhof Fürstenfeldbruck verbindet, sowie über die Buslinien 836 und 873 mit Verbindungen nach Geiselbullach, Buchenau, Maisach und Fürstenfeldbruck.
PLAN ÖPNV

MIV

Das Wettbewerbsgebiet ist gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Südlich des Fliegerhorstes verläuft eine der Hauptverkehrsadern von Fürstenfeldbruck, die Bundesstraße 471, die sich von Nordosten bis Südwesten des Stadtgebiets erstreckt. Der Fliegerhorst ist von Westen über die

ENTWURF

Anschlussstelle (AS) Fürstenfeldbruck-Ost und die anschließende Von-Gravenreuth-Straße bzw. Straße der Luftwaffe direkt an die B 471 angebunden. Auch die Verbindung zum Stadtgebiet Fürstenfeldbruck und zur Gemeinde Emmering erfolgt hier.
In Richtung Nordosten bindet die B 471 den Fliegerhorst an die Bundesautobahn A8 an und stellt Verbindungen nach Dachau und weiter um das Stadtgebiet von München her.

Der Bund beabsichtigt einen 4-streifigen Ausbau der B 471. Im Zuge dieser Maßnahme soll der Anschluss der B 471 an den Fliegerhorst Fürstenfeldbruck umgebaut werden.

Weitere übergeordnete Straßen im Umfeld des Fliegerhorstes sind die Bundesstraße B 2 mit Verbindung bis Mammendorf sowie die Staatsstraße St2054 und St2345, die von der AS Fürstenfeldbruck-Nord bzw. von der AS Olching/Maisach um den Fliegerhorst und um den im Norden anschließenden ehemaligen Flugplatz Fürstenfeldbruck herumführen.

Das Wettbewerbsgebiet grenzt von drei Seiten an die Nachbarkommunen Maisach, Olching und Emmering und ist verkehrsmäßig deshalb nur von Westen über die Zenettistraße und Von-Gravenreuth-Straße an das Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck angeschlossen. Innerhalb des Wettbewerbsgebiets befinden sich die in O-W-Richtung verlaufende Hauptachse der Marseillestraße („Straße der Luftwaffe“) sowie kleinere untergeordnete Straßen in Nord-Süd-Richtung.
PLAN MIV

Aktuelle Verkehrsplanungen der Nachbargemeinden

Die 3,6 km lange Südumfahrung der Gemeinde Maisach, welche über das Areal des ehemaligen Flugplatzes Fürstenfeldbruck geht, wurde bereits umgesetzt. Ein Teil der Rollbahn wurde hierfür genutzt. Ziel der geplanten Maßnahme war die Auslagerung des Durchgangsverkehrs.

Ruhender Verkehr

Die derzeitige Parkierungssituation im Wettbewerbsgebiet sieht überwiegend großflächige, oberirdische Stellplatzflächen vor, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung überplant werden sollen.

Fuß- und Radverkehr

Das Wettbewerbsgebiet ist an das Radverkehrsnetz angebunden. Südlich des Fliegerhorstes führt ein Feldweg als Teil des landkreisweiten Radwegenetzes in Ost-West-Richtung bis nach Gernlinden. Im landkreisweiten Radwegekonzept wird eine Verbindung westlich der von-Gravenreut-Straße in Richtung Bahnhof Fürstenfeldbruck geprüft. Die Verbindung in Richtung Innenstadt über die Maisacher Straße wird nördlich der B471 mit einem Schutzstreifen geführt, südlich der B471 werden zurzeit Maßnahmen zur Verbesserung der Radverkehrssituation erarbeitet. Ein das Stadtgebiet umfahrender Rad-Ring soll im Zuge der lokalen Radwegeweisung berücksichtigt werden.

Die Erschließung innerhalb des Wettbewerbsgebiets beschränkt sich auf straßenbegleitende Fußwege. Der Radverkehr wird auf den Straßenflächen abgewickelt. Vereinzelt gibt es im Wettbewerbsgebiet eher untergeordnete Wegeverbindungen, wie z.B. an der südlichen Wettbewerbsgrenze oder im Bereich des Waldes westlich der bestehenden Sportanlagen.
PLAN RADROUTEN

5.5 Immissionen

Verkehrslärm

Auf das Planungsgebiet wirken der Verkehrslärm der B 471 im Süden (tags 55dB(A) und nachts 48 dB(A)) sowie der nördlich verlaufenden Südumfahrung Maisachs ein.

Gewerbelärm

Derzeit ist das Wettbewerbsgebiet insbesondere den Lärmbelastungen des nordöstlich des Gebiets gelegenen BMW-Fahrsicherheitszentrum Maisach ausgesetzt. Das BMW-Fahrsicherheitszentrum wird jedoch mit Abzug der Bundeswehr aufgelöst. Das Fahrtraining des Polizeipräsidiums München soll jedoch am westlichen Ende des Rollfeldes und in der westlichen Shelterschleife fortgeführt werden. Hierzu liegt ein prognostisches Lärmgutachten vor.

Westlich an das Wettbewerbsgebiet grenzt das Gewerbegebiet Hasenheide an, von diesem gehen durchschnittliche für Gewerbegebiete typische Lärmeinwirkungen aus.

Sportlärm

Die denkmalgeschützten Sportflächen im Binnenbereich des Wettbewerbsgebiets (Sportgelände mit Außen-Sportflächen, Schwimm- und Sporthalle) sollen auch weiterhin betrieben werden. Der insbesondere bei Vereinssportnutzung abends und am Wochenende auftretende Lärm (Freiflächen und Stellplatzanlagen) muss bei benachbarter Wohnbebauung beachtet werden.

6 Planungsprogramm

6.1 Leitlinien für die Entwicklung des Fliegerhorsts

Mit dem Beschluss von Leitlinien am 24. September 2019 hat der Stadtrat die Entwicklungsperspektiven und den langfristig strategischen Handlungsrahmen gemäß der räumlichen Entwicklungsstrategie für den Fliegerhorst festgelegt. Die nachfolgenden Leitlinien, die aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie heraus entwickelt wurden, bilden die Grundlage für die Aufgabenstellung des Wettbewerbs:

Grundlegendes

Der ehemalige Fliegerhorst stellt eine einmalige Entwicklungschance für den Landkreis Fürstenfeldbruck dar, dessen Potenzial dann voll ausgeschöpft werden kann, wenn seine Entwicklung auf allen Ebenen genau durchdacht wird. Zudem ist es einer der am besten geeigneten Standorte für interkommunale Zusammenarbeit. Qualitätssichernde Maßnahmen wie Wettbewerbe, Plangutachten, städtebauliche Entwicklungskonzepte, Pilotprojekte, interkommunaler Wissenstransfer, Diskussion zur Baukultur und ein Gestaltungsbeirat sollen im Planungsprozess angewandt werden. Dabei werden die Belange des Klimaschutzes, der Grauen Energie sowie die Nutzung der Energiestandards berücksichtigt. Ebenso liegen der Entwicklung Konzepte zur An- und Einbindung an das Stadtgebiet, zur stufenweisen Realisierung sowie eine wirtschaftliche Entwicklungsstrategie zugrunde. Zuständigkeit und Koordinierung: Die entwickelbare Fläche des Fliegerhorsts liegt zum größten Teil auf der Flur der Stadt Fürstenfeldbruck, die planerisch bereits in Vorleistung gegangen ist (VU, 2014) und deshalb möglichst eine federführende Rolle bei der Entwicklung des Fliegerhorsts innehaben sollte.

Leitlinie Planungskultur

Um ein engagiertes (zum Teil auch jüngeres) Publikum der Bürgerschaft und allgemein Interessierte zu erreichen, werden neue Wege der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelotet. Um alternative, städtebauliche Lösungsmöglichkeiten für den Standort Fliegerhorst diskutieren zu können, wird ein planerisches Konkurrenzverfahren (z. B. städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb) zum geeigneten Zeitpunkt durchgeführt.

ENTWURF

Leitlinie Städtebau

Bei der Entwicklung des Fliegerhorsts wird ein identitätsstiftendes Ortsbild gemäß aktueller Rahmenbedingungen (Nutzungsmischung, bauliche Dichte, etc.) für ein urbanes Quartier geschaffen und entwickelt. Auf dem Fliegerhorst werden künftig viele verschiedene Nutzungen aufeinandertreffen. Um ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die zu erwartenden neuen Einwohner und Beschäftigten zu vermeiden, werden integrierte, übergemeindlich abgestimmte Planungen von Wohn- und Arbeitsplatz entwickelt. Die Standortgemeinden, der Landkreis sowie weitere Betroffene setzen sich von Anfang an dafür ein, das Mobilitätsbedürfnis möglichst nachhaltig befriedigen zu können. Das Angebot von Wohnen und Arbeiten sowie weiterer sinnvoll ergänzender Nutzungen ermöglichen kurze Wege insbesondere dadurch, dass hier gewohnt und gleichzeitig gearbeitet werden kann. Geschäfte mit Artikeln für den täglichen Bedarf verhindern, dass längere Fahrten in Kauf genommen werden müssen. Die bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude und prägnanten Freiräume werden als identitätsstiftende Gebäude in das zu entwickelnde Quartier einbezogen.

Lagespezifische Ortsidentitäten und prägende räumlicher Strukturen werden auf ihre Qualitäten und die Alltagstauglichkeit hin geprüft, entsprechend erhalten und weiterentwickelt. Eine Entwicklung auf allen Ebenen wird genau durchdacht und die interkommunale Zusammenarbeit daran ist selbstverständlich.

Leitlinie Landschaft und Freiraum

Die gebietstypischen, kleinräumlichen Strukturen der Kulturlandschaft werden gesichert. Identitätsstiftend sind die bestehenden Frei- und Waldflächen sowie Blickbeziehungen in den umliegenden Landschaftsraum, welche Beachtung in der weiteren Planung finden. Vielfältige landschaftliche und naturräumliche Qualitäten werden zur langfristigen Sicherung der Lebens- und Naherholungsräume im Landkreis gezielt weiterentwickelt. Um den Nutzungsdruck abzufedern, werden die Freiräume differenziert zoniert und qualitätsvoll aufgewertet. Durch die besondere Standortbedingung haben sich im Bereich des Fliegerhorsts naturschutzfachliche besonders wertvolle Biotope entwickelt, die empfindlich gegen Störungen durch Erholungsnutzung, insbesondere auch durch das Betreten der Flächen, sind. Multifunktionale Flächen werden gefördert und weiterentwickelt, um den vorhandenen Raum bestmöglich auszunutzen. Mit den natürlichen Ressourcen wird respektvoll umgangen, bereits geschützte Flächen und Landschaftsbestandsteile beachtet und sinnvoll ergänzt, um eine nachhaltige Landschaftsentwicklung zu garantieren.

Leitlinie Verkehr und Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Fliegerhorsts ist von zentraler Bedeutung für seine Entwicklung. Bereits ab Beginn der Entwicklung sollten gute Alternativen zum MIV vorhanden sein. Die Anbindung wird sowohl an die Linie der S3 als auch der S4 gewährleistet. In Richtung Fürstenfeldbruck, Maisach und Gernlinden werden sichere und attraktive Radwege sowie ein optimaler Anschluss an den Radschnellweg Richtung München geschaffen. Die Mobilität im Landkreis Fürstenfeldbruck wird durch eine starke Vernetzung geprägt und ist siedlungs- und umweltverträglich. Integrierte, übergemeindlich abgestimmte Planungen von Wohn- und Arbeitsplatzentwicklungen vermeiden zusätzlichen Verkehr. Fußläufige Mobilität wird durch kurze Wege im Quartier sowie attraktiv gestaltete öffentliche (Straßen-) Räume gefördert.

Leitlinie Soziale Infrastruktur

Am Standort wird die erforderliche Infrastruktur durch soziale Einrichtungen, Vereine und Sport sowie wissensintensive Dienstleistungen angeboten und ggf. aus strategischer Sicht auch durch weitere Einrichtungen (z. B. Berufsschule, Kulturbausteine) ergänzt.

Leitlinie Energie und Klimaschutz

Am Fliegerhorst sollen energieeffiziente Stadtstrukturen mit zukunftsfähigen Energiestandards ebenso berücksichtigt werden, wie erneuerbarer Energien und innovative Energiesysteme. Unter dem Gebot der Nachhaltigkeit ist der Aspekt der Grauen Energie zu beachten, der einen weitgehenden Erhalt des ausgedehnten Gebäudebestands nahelegt.

Leitlinie Wirtschaft und Wissenschaft

Eine überregionale Bedeutung wird durch starke Unternehmen oder Forschungs-, Entwicklungs- und Innovationseinrichtungen als Zugpferde der Entwicklung gewonnen. Zur Nachnutzung eignen sich vor allem High-Tech-Unternehmen und High-Tech-affine Dienstleistungen – einige davon auch Jungunternehmen. Entscheidend ist dabei auch ein Mindestmaß an Einwohnern und Arbeitsplätzen zu etablieren, um die verkehrliche und soziale Infrastruktur auslasten zu können und einen urbanen Standort entstehen zu lassen. Die so entstehende Dichte an Kompetenzen, Vorbildern und Ausstattungsmerkmalen erlauben eine strategische Vermarktung des Fliegerhorsts als integrierter, urbaner Standort.
Die Konzentration von verschiedenen Unternehmen generiert Nähevorteile für z. B. Kontakte und Kooperationen, Co-Working Spaces oder Gründerzentren, Gast/9ronomie und Catering sowie Sportanlagen.

Das Quartier schafft ein verstärktes, nachhaltiges örtliches Beschäftigungswachstum als attraktiver Wohn- und Arbeitsplatzstandort, eine lebendige Kommune und vermeidet die Entstehung einer „Schlafstadt“.

Leitlinie Wohnen

Eine möglichst kleinteilige Parzellierung im Sinne von überschaubaren und unterschiedlich großen Baugrundstücken, z. B. für Bauträger, Genossenschaften, Baugruppen etc. insbesondere der neu zu entwickelnden Flächen fördert die Vielfalt an Bewohnerschaft und Wohnformen, an Architektur und an Stadtbild im neuen Quartier. Unterschiedliche Wohntypologien (z. B. Geschosswohnungsbau, Ein- oder Zweifamilienhäuser) und Trägermodelle (z. B. Eigentums- und Mietwohnungsbau, frei finanziert oder gefördert) mischen: Der Fliegerhorst eignet sich in bester Weise, die Teilstrategie „Vielfalt an Wohnformen“ in die Praxis umzusetzen. Es ist entscheidend, dabei verschiedene Wohntypologien und Trägerformen zu mischen sowie einen relevanten Anteil an kostengünstigem Wohnraum exemplarisch und pilothaft zu schaffen.

Leitlinie Sport-, Freizeit und Naherholungsflächen

Bei dem Angebot für die Naherholung werden folgende Aspekte berücksichtigt:
Verträgliche, attraktive und qualitätsvolle Gestaltung der Naherholungsmöglichkeiten für alle Nutzer- und Altersgruppen, Gewährleistung und stellenweise Optimierung der Zugänglichkeit zum Landschaftsraum wie auch der Führung durch diesen – mit Ausnahme besonders sensibler Naturräume -, um Möglichkeiten zum Naturerlebnis als wichtigen Bestandteil der Naherholung zu ermöglichen. Besonders berücksichtigt werden identitätsstiftende lokale Qualitäten und übergeordnete Sichtbeziehungen bei baulichen Entwicklungen, um deren Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit zu sichern. Die Landschafts- und Naturräume werden als Erholungsmöglichkeiten und Umweltbildung weiterentwickelt und mit attraktiven Wegeverbindungen vernetzt, insbesondere für den nichtmotorisierten Freizeitverkehr.

Leitlinie Baukultur

Der Fliegerhorst unterscheidet sich hinsichtlich des Ortsbildes und der vorhandenen Struktur vollständig vom Rest des Landkreises. Er besitzt eigenständige, ortsspezifische Baustrukturen, die zu knapp der Hälfte unter Schutz stehen (z.B. der „Kilometerbau“). Der Fliegerhorst muss als potenzielles „Transformationsgebiet“ in einer positiven Weise in das Bewusstsein der Bevölkerung im Landkreis gelangen.

6.2 Städtebauliche Qualitätsziele

Für das neue Stadtquartier wird eine städtebauliche Struktur gesucht, die prägnant und unverwechselbar ist und zugleich offen für heute noch nicht absehbare Entwicklungen. Städtebau und Freiraum sollen aus den vorhandenen Strukturen abgeleitet werden und die Geschichte des Ortes erlebbar machen.
Darüber hinaus erwartet die Stadt Fürstenfeldbruck überzeugende Antworten auf weitere grundsätzliche Fragestellungen:

- Gestaltung des Stadteingangs als Adresse des neuen Quartiers
- Gestaltung des Übergangs zwischen der Bebauung und den angrenzenden Landschaftsräumen, insbesondere zum geschützten offenen Landschaftsraum im Norden
- Umgang mit der Insellage des Areals Gestalterische Anbindung an die Stadt oder eigener Stadtteil (deutliche Zäsur zwischen Hasenheide und Fliegerhorst oder Anbindung)
- Abgleich mit bestehenden Konzepten im Stadtgebiet und mit den Interessen der Nachbarkommunen ist vorzunehmen.
- Umgang mit der Geschichte des Fliegerhorsts, insbesondere Integration der Olympia Attentat Gedenkstätte in den Fliegerhorst.

Stufenweise Entwicklung

Um das Wettbewerbsgebiet zu gliedern und die Realisierung zeitlich zu strukturieren, ist eine Entwicklung in mehreren Stufen erforderlich. Die Größe der einzelnen Bauabschnitte erfordert wiederum eine schlüssige Untergliederung in unterschiedliche Zonen mit differenzierter städtebaulicher Dichte.
Die Entwicklungsabschnitte sind so auszubilden, dass sie jeweils eigenständig funktionieren und untereinander anschlussfähig sind. Parallel zur baulichen Entwicklung sollen im Quartier gut nutzbare öffentliche Freiflächen und lebendige öffentliche Räume für Alle entstehen.
Als erster Schritt bietet sich der Bereich entlang der Straße der Luftwaffe aufgrund der vorhandenen Verkehrserschließung und technischen Infrastruktur (Hauptsammelkanal) an.
ABB: ENTWICKLUNGSSTUFEN

Urbanität und Dichte

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine adäquate städtebauliche Dichte erreicht werden, die die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich hält und sich insbesondere durch eine multifunktionale Verschränkung der Nutzungen auszeichnet.

Um Identifikation sowie soziale Kontrolle zu gewährleisten und Spannungen zu vermeiden, ist eine Gliederung in überschaubare Einheiten erforderlich. Die Mischung dichter und weniger dichter Zonen ermöglicht eine angemessene durchschnittliche Dichte mit einem ausgewogenen, abwechslungsreichen Höhenspiel, unterschiedlichen Gebäudehöhen sowie einer klaren Gestik zu geplanten Quartierszentren.

Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ soll sich der Städtebau insbesondere durch eine feinkörnige Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildung, Kultur und Erholung auszeichnen. Die Intensität der Nutzungsmischung soll für bestimmte zentrale Bereiche stärker ausgestaltet werden. Im

Hinblick auf die vertikale Nutzungsmischung wird angeregt, in geeigneten Bereichen in den Erdgeschossen soziale und gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Intelligente Nutzungskonzepte und Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung sollen gleichzeitig als halböffentliche „Hybride“ zum öffentlichen Raum wirken.

Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum soll eine klar erkennbare Prägnanz erhalten, die baulich gefasst ist und einer multifunktionalen Nutzung offen steht. Die öffentlichen Räume sollen dabei als zusammenhängendes „Gerüst“ verstanden werden, möglichst unter Einbeziehung der vorhandenen prägenden Grünstrukturen. Gute Orientierbarkeit und deutlich erkennbare Raumabfolgen sind ein wichtiges Ziel der Raumbildung. Die Proportionen von Gebäudehöhen und öffentlichem Raum sollen sowohl im kleinen als auch im großen Maßstab ausgewogen gestaltet werden.

Parzellierung und Gebäudetypologie

Das neue Stadtquartier soll sich durch einen ausgewogenen Mix von verschiedenen Gebäudetypologien mit dem Schwerpunkt auf dem Geschosswohnungsbau auszeichnen. Neben größeren Gebäudetypologien des Geschosswohnungsbaus sind auch kleinteilige Strukturen in der Art verdichteter Einfamilienhäuser denkbar. Städtebauliche Dominanten in Form von Hochpunkten an prägnanten und zentralen Stellen können bewusst gesetzt werden.

Eine kleinteilige Parzellierung, die flexibel auf zukünftige veränderbare Rahmenbedingungen reagieren kann, soll dabei die Vielfalt unterschiedlicher Gebäudetypologien und einen damit verbundenen vielseitigen Trägermix unterstützen. Monotone Strukturen sollen vermieden werden. Auch die Freiräume und die Gebäude sowie deren Grundrissgestaltung sollen auf mögliche Nutzungsveränderungen reagieren können.

Die städtebauliche Grundstruktur soll auf dem Prinzip der Nachbarschaft beruhen, die die gesellschaftliche und bauliche Vielfalt wiederspiegelt. Das Gesamtquartier soll durch eine Vielfalt von Nachbarschaften gebildet werden.

6.3 Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit

Die Themen Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit werden an den Anfang des Planungsprogramms gestellt, denn diese Querschnittsthemen prägen das gesamte Vorhaben und stehen in Verbindung zu allen anderen Teilen dieser Auslobung.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die städtischen Klimaschutzziele werden im Stadtratsbeschluss vom 26.11.2020 wie folgt präzisiert: „Der Stadtrat beschließt, dass Fürstenfeldbruck seine Treibhausgas-Emissionen bis spätestens 2035 unterm Strich auf „Null“ reduziert (bilanzielle Klimaneutralität).“
Bei der Realisierung des neuen Stadtquartiers sollen alle Möglichkeiten zur Umsetzung der angestrebten Klimaschutzziele ausgenutzt werden. Im Hinblick auf den Klimawandel kommt ökologischen Ansätzen bei der Entwicklung der Gebäude und der Freiflächen, einschließlich der Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation, ein besonderer Stellenwert zu. Als Ansätze hierfür können genannt werden:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Multifunktionalität von Flächen und Mehrfachnutzungen von Gebäuden

- nachhaltige Mobilität, Stadt der kurzen Wege, Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr im Quartier
- dezentrale Speicherung und Versickerung von anfallendem Wasser, Nutzung von gespeichertem Wasser
- Vermeidung von Hitzeinseln

- Erhalt und Entwicklung zusammenhängender Gehölzflächen zur Frischluftproduktion und als Filter gegenüber dem Eintrag von Luftschadstoffen
- Verbesserung des Mikroklimas und Minimierung des Aufheizpotentials (z.B. durch Freiflächen mit hohem großkronigen Baumanteil als lokale Ausgleichsräume oder Verkehrsflächen mit hellen Oberflächen)
- Einplanung von Gründächern mit ausreichender Substratdicke (>25 cm) und einer hohen Eigenverschattung, ohne dabei auf eine externe Bewässerung durch Trinkwasser zurückzugreifen
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtungen
- Schaffung von durchgehenden Ventilationsbahnen und Sicherung der „Barrierefreiheit“ des nächtlichen Kaltlufttransportes (z.B. durch die Vermeidung von Riegelbebauungen entgegen der Ausrichtung der bodennahen Strömungsverhältnisse)
- kompakte und materialsensible Bauweisen, Nutzung vorhandener Bausubstanz („graue Energie“)

Mit Blick auf den Klimawandel und die zu erwartenden höheren Temperaturamplituden soll außerdem eine Antwort auf die Frage gefunden werden, welche qualitative und gestalterische Ausprägung die städtische Vegetation annehmen kann (Robustheit, Schattenspenden etc.). Insbesondere soll ein Spektrum an Stadtbaumarten gefunden werden, die den Ansprüchen an Gestaltung, geringe Pflege und Resistenz gegenüber Hitze und Schädlingen gerecht werden und die nach Möglichkeit keine Allergien auslösen.

"Graue Energie"
Eine umfassende Bilanzierung der Treibhausgas- Emissionen muss neben der Betriebsenergie auch die „Graue Energie“, also die mit der Errichtung der Gebäude verbundenen Emissionen umfassen.

Der umfangreiche Gebäudebestand des Fliegerhorsts bietet hierfür beträchtliches Potenzial. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat die Eignung von Bestandsgebäuden für eine Nachnutzung untersuchen lassen. Die Bewertung der Eignung umfasste dabei eine Vielzahl von Kriterien, die vom Denkmalschutz über typologische Eigenschaften bis zum Erhaltungszustand reichen. Im Sinne des von Muck Petzet Architekten entwickelten Bewertungstools hat die Verwaltung eine Vorprüfung des Gebäudebestandes durchgeführt und zu erhaltende Gebäude identifiziert. Weitere Kategorien sind Gebäude, die sich möglicherweise für eine Nachnutzung eignen und einer weiteren Prüfung unterzogen werden müssen, sowie Gebäude die abgebrochen werden können. Sollten die Wettbewerbsteilnehmer städtebaulich und voraussichtlich wirtschaftlich überzeugende Konzepte zur Nachnutzung einzelner Gebäude entwickeln, kann im Rahmen des Wettbewerbs von dieser Kategorisierung zugunsten des Erhalts eines Gebäudes abgewichen werden.

Vorschläge zur Nachnutzung sind möglich und erwünscht. Da sich die Wettbewerbsleistungen primär im städtebaulichen Maßstab bewegen und der Umfang der Abgabeunterlagen begrenzt ist, genügen hierfür knappe, aber nachvollziehbare textliche und/oder skizzenhafte Erläuterungen. Bei sämtlichen Nachnutzungen von Gebäuden sind - unabhängig von den Entwurfsmaßstäben des Wettbewerbs - bereits jetzt schon die erforderlichen energetischen Sanierungen mitzudenken.
KARTE BEWERTUNG VON GEBÄUDEN

Energiegewinnung und -speicherung

Potenziale für die Gewinnung erneuerbarer Energien und deren Speicherung sind auszuloten und die dafür erforderlichen Flächen vorzusehen. Hierzu gehören auch die Benennung und Ausarbeitung der Rahmenbedingungen zur Nutzung dieser erneuerbaren Energien, wie z.B. der Solarenergie.
Es werden Aussagen erbeten, wie der neue Stadtteil energieträgeroffen, sparsam und ggf. sogar autark versorgt werden kann. Außerdem sind Ideen gewünscht, die helfen, den Energiebedarf zu senken.

Soziales

Nachhaltigkeit ist auch im Sinne einer sozialen Vielfalt des neuen Quartiers erwünscht. Es soll ein inklusiver Ort für alle Alters-, Sozial- und Lebensgruppen (Familien, Kinder, Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderung etc.) und Nationalitäten entstehen.

Wirtschaftlichkeit

Nachhaltiges Planen und Bauen muss immer auch ein wirtschaftliches Planen und Bauen sein - sowohl was die Herstellung der Gebäude und Freiflächen als auch deren Unterhalt betrifft.
Eine besondere Bedeutung kommt der Wirtschaftlichkeit auch angesichts der Zielsetzung zu, dass der neu geschaffene Wohnraum für möglichst viele Bürger:innen bezahlbar sein soll.

6.4 Wohnen und Arbeiten

Arbeiten und Wohnen sollen im neuen Stadtteil gleichwertig nebeneinanderstehen bzw. ineinander verwoben werden. Dazu gehört die leichte Erreichbarkeit der Arbeitsplätze ebenso wie flexible Baustrukturen, die unterschiedliche Nutzungen ermöglichen. Insgesamt verfolgt die Stadt Fürstenfeldbruck eine Nutzungsintensität von ca. 4.000 Einwohnern und ca. 3.000 Arbeitsplätzen. Darüber hinaus sollen Potenzialflächen definiert und aufgezeigt werden, in denen dargestellt wird, wie sich das Areal in den kommenden Jahrzehnten weiter entwickeln kann. Auf diese Art und Weise sollen nachhaltige Potenziale für zukünftige Generationen geschaffen werden.

Diese Angaben dienen einer groben Orientierung. Das genaue Maß der Nutzung und das genaue Verhältnis der Nutzungsarten soll im Wettbewerb ermittelt werden. Dabei ist nicht die Maximierung der Ausnutzung entscheidend, sondern die Gesamtqualität des Konzepts unter Berücksichtigung aller Beurteilungskriterien.

6.4.1 Differenziertes Wohnungsangebot

Im Wettbewerbsentwurf wird eine Auseinandersetzung mit den Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Nutzer- und Altersgruppen, dem Wunsch der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner nach Privatheit als auch nach Angeboten für das Entstehen sozialer Gemeinschaft erwartet. Die Verknüpfung von Wohnen, Leben und Arbeiten soll eine lebendige Nachbarschaft ermöglichen. Gefragt sind daher flexible Angebote, differenzierte Wohnkonzepte und innovative Managementansätze. Die Wohnnutzung soll einen aktiven Beitrag zu einem vielfältigen urbanen Leben im Quartier leisten.

Der Fokus liegt dabei auf besonderen Wohnmodellen, wie z.B. gewerblichen und privaten Baugemeinschaften, genossenschaftlichem Wohnen sowie Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften. Hierfür ist 1/3 des Wohnungsangebots vorgesehen. Des Weiteren sollen die Bauformen in Teilen für den geförderten Wohnungsbau nutzbar sein.

Bürger:innenprotokoll:

„Es wurde ein stärkerer Wunsch nach alternativen Wohnformen geäußert. Beispiele waren hier Raum für Tiny-Houses, bzw. die Schaffung einer Tiny-House-Siedlung."

Die Erdgeschosszone ist ein wichtiger Faktor für die Qualität des öffentlichen Raums. Wohnverträgliche kleinteilige Gewerbenutzungen, Nahversorgung, aber auch gemeinwohlorientierte oder gemeinschaftliche Nutzungen bieten sich hierfür an.
Die Intensität der Nutzungsmischung soll für bestimmte zentrale Bereiche stärker ausgestaltet werden, Raumhöhe und Grundrisstypologie der Gebäude sollen hier Nichtwohnnutzungen ebenso ermöglichen wie qualitätsvolles Wohnen mit einem hohen Maß an Privatheit.

6.4.2 Gewerbeflächen

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Fürstenfeldbruck schreibt dem Standort Fliegerhorst das Potenzial zu, einen Teil der identifizierten Flächenbedarfe aufzunehmen und insbesondere durch seine außergewöhnlichen Standortfaktoren zu ergänzen. Das Areal bietet die Chance, einen in Bezug auf die Gewerbestruktur einzigartigen Standort zu entwickeln, der besondere Qualitäten aufweist: Urbanität, architektonische Besonderheiten durch eine kluge Nutzung des denkmalgestützten Gebäudebestands sowie die Möglichkeit zur Entwicklung eines nachhaltigen und „grünen" Gewerbestandorts sind Alleinstellungsmerkmale, die zu einer Adressbildung beitragen können und somit insbesondere für Unternehmen aus dem wissensintensiven Dienstleistungsbereich attraktiv sind.

Die Realisierung eines Forschungs- und Entwicklungscampus (s.u.) 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 und Forschungseinrichtungen 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. Für die Entwicklung der einzelnen Bereiche können folgende Flächenkennziffern (m²/Beschäftigte) als Grundlage dienen:

Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe; Baugewerbe	150
Forschung und Entwicklung; Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	80
Sonstige Dienstleistungen	75
Technologiepark:	50-75

Bei der Anordnung der Nutzungen auf dem Areal spielen insbesondere die Standortfaktoren Erreichbarkeit/Anfahrbarkeit, Sichtbarkeit sowie Minimierung der zu erwartenden Konflikte mit emissionssensiblen Nutzungen eine zentrale Rolle. Daneben ist eine direkte Anbindung an das neu zu gestaltende Quartierszentrum mit seinen Versorgungseinrichtungen zielführend.

6.4.3 Technologiepark

Der Standort Fliegerhorst Fürstenfeldbruck soll als ein starker Gewerbestandort auf der Achse Augsburg-München etabliert werden. Die Stadt Fürstenfeldbruck und die Gemeinde Maisach streben gemeinsam die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes in Form eines Technologie- und Innovationscampus an und werden dafür einen Planungszweckverband einrichten.

In der ersten Stufe soll ein campusartiger Technologiestandort mit Hochleistungs-Zyklotron auf einer Fläche von 7 ha geplant und errichtet werden. 2,5 ha liegen im Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck und rund 4,5 ha im Gebiet der Gemeinde Maisach. In das Nutzungskonzept sind die vorhandenen denkmalgeschützten Hallen aufzunehmen.

In einer zweiten Stufe soll die Planung um 7,5 ha im Gebiet der Gemeinde Maisach auf insgesamt 14,5 ha erweitert werden. Nach positivem Abschluss der Entbehrlichkeitsprüfung durch das Bundesverteidigungsministerium soll die Gesamtfläche des Technologiecampus in einer dritten Planungsstufe auf insgesamt 24 ha erweitert werden.

Entstehen soll auf dieser Fläche ein moderner Technologiecampus mit Forschung und Lehre, Entwicklung und Technologie in den Bereichen Medizin und Chemie. Neben dem Hochleistungs-Zyklotron sollen auf dem Gelände Labor- und Bürostandorte, ggf. eine Tagesklinik, sowie nach Möglichkeit eine attraktive soziale Infrastruktur mit Gastronomie, Betriebskindergarten etc. entstehen.

Mit der Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung wurde HENN GmbH aus München von der Biodrom Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH & Co.KG beauftragt. Das Planungsbüro erstellt eine Konzeptstudie für alle drei Entwicklungsstufen, konzentriert sich aber zunächst auf die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für die erste Stufe. Ziel dieses Konzeptes ist es, einen zunächst eigenständigen Kernstandort für den Technologiecampus zu entwickeln, der als Ankerpunkt für die folgenden Entwicklungen dient.

Aufgabe des Wettbewerbes ist es, die Kerngebiet (1. Entwicklungsstufe) in das Planungskonzept für das gesamte Wettbewerbsgebiet einzubinden. Die bis zur Auslobung vorliegenden Studien zu den weiteren Entwicklungsstufen sind zu beachten, können aber im Rahmen der eigenen Entwurfsideen für das Wettbewerbsgebiet angepasst werden. Ziel ist ein gestalterisch qualitätsvoller Umgang mit dem Technologiepark im Gesamtzusammenhang. Dabei ist eine enge räumliche Einbindung in das Wettbewerbsgebiet ebenso denkbar wie eine bewusst inselhafte Entwicklung. Die Fläche ist mit den einzelnen Entwicklungsstufen im beiliegenden Lageplan farblich dargestellt.
PERSPEKTIVE TECHNOLOGIEPARK
LAGEPLAN

6.4.4 Weiternutzung Blaues Palais

Die denkmalgeschützte ehemalige Offizierssschule der Luftwaffe “Blaues Palais“ gilt als besonders erhaltenswert. Im Wettbewerb werden Vorschläge erwartet, wie dieser Gebäudekomplex mit Hörsaal-, Verwaltungs- und Wohntrakten eine attraktive Adresse für eine zukunftsfähige Nachnutzung erhalten kann, im Zusammenhang mit dem Technologiepark und einer möglichen Entwicklung auf den benachbarten „Entwicklungsflächen der Nachbarkommunen“ (siehe Ziffer 6.4.5).

6.4.5 Entwicklungsflächen der Nachbarkommunen

Das Wettbewerbsgebiet grenzt an drei benachbarte Kommunen. Diese erwägen im Anschluss an das Fliegerhorstareal ebenfalls, gewerbliche Flächen zu entwickeln. Für die im Plan gekennzeichneten Flächen werden im Rahmen des „Schwarz-Grün-Plans“ (Ziffer 8.8.A) erste flächenhafte Entwicklungsideen für eine gewerbliche Nutzung erwartet mit Aussagen zu möglichen Bauflächen, prägenden Grünstrukturen und zur Haupterschließung.

Im Einzelnen bestehen folgende Zielvorstellungen:

Gemeinde Maisach:	Anteil am interkommunalen Projekt Technologiecampus.
Gemeine Emmering:	Gewerbliche Nutzung im Bereich zwischen dem Fliegerhorst im Norden und der Bundesstraße B471 im Süden (Im FNP als GE-Fläche bzw. Fläche für Photovoltaik dargestellt.
Stadt Olching:	Gewerbliche Nutzung auf der im Plan gekennzeichneten Fläche. Außer einer etwaigen Gebietserschließung sollen keine überörtlichen MIV-Verkehrsanbindungen auf Olchinger Flur geplant werden.

ÜBERSICHT ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

6.4.6 Quartierszentrum / Nahversorgung

Zur wohnortnahen Versorgung der perspektivischen Wohnbevölkerung am Fliegerhorst sowie zur arbeitsplatznahen Versorgung der künftigen Beschäftigten ist eine Versorgungsinfrastruktur im Nahversorgungsbereich vorgesehen, die in einem Quartierszentrum gebündelt werden soll, verbunden mit einer attraktiven und identitätsstiftenden öffentlichen Platzfläche.
Gemäß Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll als wesentlicher Magnetbetrieb ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche in einer Spanne von ca. 1.000 bis 1.600 m² (ca. 1.500 – 2.500 m² Nutzfläche) entwickelt werden. Bei der Verkaufsfläche sollte es sich im Wesentlichen um einen rechteckigen und übersichtlichen Flächengrundriss handeln. Darüber hinaus kann ein arrondierendes Angebot z.B. aus den Bereichen Lebensmittelhandwerk, Obst und Gemüse, Apotheke, Zeitungen / Zeitschriften (jeweils ca. 100 – 200 m² NF) sowie Dienstleistungen, Gastronomie das Angebot ergänzen. Einzelhandelsbetriebe bzw. Sortimente des Innenstadtbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs sind gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenfeldbruck am Fliegerhorst nicht zulässig.
Damit für die Kundschaft eine möglichst hohe Attraktivität des Versorgungsstandortes entsteht und die Betriebe dadurch von Agglomerations- und gegenseitigen Kundenzuführungseffekten profitieren können, sollte eine weitgehende räumliche Konzentration der Versorgungsangebote erfolgen. Dabei ist neben einer zeitgemäßen Anordnung der Betriebe auch auf einen attraktiven öffentlichen Raum mit der Möglichkeit für eine entsprechende Aufenthaltsqualität zu achten.
Um eine gute Einbindung des Nahversorgungsschwerpunktes in das Gesamtareal zu erreichen und möglichst kurze Wege zu gewährleisten, ist für den Nahversorgungsschwerpunkt ein geeigneter Standort innerhalb des Gesamtbereichs vorzusehen. Dabei ist sowohl eine Nähe zu den Wohnschwerpunkten als auch zum Arbeitsplatzschwerpunkt zu berücksichtigen. Neben der Sichtbarkeit der Angebote ist darüber hinaus eine gute Einbindung in das Wege- / Straßensystem innerhalb des Fliegerhorstes notwendig.
Die Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit des Standortes sollte für alle Mobilitätsarten attraktiv gewährleistet sein. Ein besonderes Augenmerk ist auch auf eine funktionsfähige ausreichend dimensionierte und konfliktfreie Anlieferung zu legen. Für den MIV ist ein ausreichend dimensioniertes Stellplatzangebot zu berücksichtigen. Die Wegebeziehungen von den Stellplätzen zu den Nahversorgungsangeboten müssen direkt und übersichtlich erfolgen.

6.4.7 Soziale Infrastruktur

Die Entwicklung von Wohnraum in ca. 1.600 WE erzeugt einen umfänglichen Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Dies umfasst Bildungseinrichtungen, Gemeinbedarfs- und soziale Einrichtungen sowie Freizeit- und kulturelle Angebote für alle Altersgruppen. Dabei sollen vielfältige Synergien Multifunktionalität und Doppelnutzungen ermöglicht werden. Im Wettbewerb wird folgender Bedarf zugrunde gelegt:

ENTWURF

Gemeinbedarfseinrichtungen

Die aus dem neuen Stadtquartier entstehen- den Bedarfe können nur durch Ergänzung der bestehenden umliegenden Gemeindebedarfseinrichtungen abgedeckt werden. Im Wettbewerb sind daher Flächen für folgende Einrichtungen vorzusehen:

- **zweizügige Grundschule**

Für 177 Kinder:
1 Grundschule (2-zügig mit Sporthalle und Freisport, Klassenteiler 25/28)

Grundstücksfläche gesamt	ca. 10.000 qm
GF Schule	ca. 3.000 qm
GF Sporthalle	ca. 1.000 qm
Freisportflächen	ca. 4.000 qm

- **zwei Kindertagesstätten**:
  Jeweils Kindergarten mit je 3 oder 4 Gruppen GF, Kinderkrippe für 6 Gruppen,
  (Gebäudeintegriert oder auf eigenem Grundstück möglich)
  Flächenbedarf je Einrichtung:

GF	ca. 1.800 qm
Freispielflächen	mind. ca. 1.500 qm

- Jugendzentrum — GF ca. 700 qm, Freifläche ca. 300 qm
- Bürgerhaus — GF ca. 2.500 qm
- Pflegewohnheim 60 - 90 Plätze — GF 5.400 qm, Freifläche 300 qm

Die Lage der Einrichtungen im Quartier, Anbindung an den Fuß- und Radverkehr, sowie ÖPNV und ihre sinnvolle Einbindung in die Bauabschnittsgestaltung sind sorgfältig zu erwägen.
Eine räumliche und funktionale Kombination der Einrichtungen ist wünschenswert.

Sportanlagen

Die bestehenden Sportanlagen im Wettbewerbsgebiet werden heute von zahlreichen Sportvereinen aus Fürstenfeldbruck und den umliegenden Gemeinden in beschränkten Zeitfenstern genutzt. Mit der Auflassung der militärischen Nutzung wird das Sport- und Freizeitangebot für den Norden Fürstenfeldbrucks sowie für die Nachbarkommune Emmering an großer Bedeutung gewinnen.
Für die vorhandenen, denkmalgeschützten Sportanlagen im Wettbewerbsgebiet sollen Konzepte vorgeschlagen werden, die sich in die städtebauliche Gesamtkonzeption einfügen und sich langfristig etablieren. Hierbei sind insbesondere die von der Nutzung ausgehenden Lärmauswirkungen zu beachten.

Nutzung von Bestandsgebäuden

Gemeinbedarfseinrichtungen kommen auch als Nutzung für denkmalgeschützte Gebäude in Frage. Die öffentliche Nutzung entspricht der identitätsprägenden Gestalt der Gebäude und sichert zudem einen denkmalgerechten Umgang mit der Bausubstanz.

Vernetzung

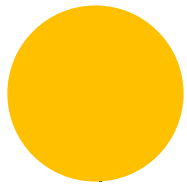
Eine gute Erreichbarkeit und ÖPNV- Anbindung ist für die Gemeinbedarfseinrichtungen von zentraler Bedeutung. Die Schulwegsicherheit ist in der Planung zu berücksichtigen. Angestrebt wird eine Eindämmung des Hol- und Bring-Verkehrs durch eine kluge Wegeführung und Straßenplanung. Die Verschränkung der einzelnen Einrichtungen untereinander kann zudem sinnvolle Synergien hervorbringen.

Bürger:innenprotokoll:

„Die Bürger:innenschaft wünscht sich hier vermehrt ein breites kulturelles Angebot. Namentlich wurden eine Multifunktionshalle für Theater und Konzerte sowie Raumangebote für Künstler:innen und Musiker:innen genannt. Auch wünschten sich gerade die befragten Jugendlichen neben einem Jugendhaus noch weitere Freizeitangebote, wie bspw. einen Skatepark.“

ENTWURF

6.4.8 Flächenübersicht



Wohnen

für ca. 1.200 bis 1.600 WE
1 WE entspricht 93qm und 2,5 EW
Geschossfläche: konzeptionsabhängig
Geschosshöhen: Konzeptionsabhängig, Höhenakzente
Potenzialflächen

Besondere Wohnformen

Pflegewohnheim 60 - 90 Plätze: GF 5.400 qm, Freifläche 300 qm
ambulante betreute Wohngemeinschaft
Seniorenwohnen
Genossenschaftliches Wohnen

Arbeiten/Gewerbe

- 2.500 bis 3.000 Arbeitsplätze Technologiepark
- Angebote für kleinteiliges nichtstörendes Gewerbe in den Wohnquartieren
- Potenzialflächen

Einzelhandel / Gastronomie

Nahversorger 2.000 qm GF
(VFK ca. 1.500 + kleinteil. Einzelhandel/Gastronomie
Integrierte Lage, gute Anbindung)

Kein Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten

Kita

2 Kindertagesstätten, Flächenbedarf je Einrichtung:
GF: ca. 1.800 qm
Freispielflächen: mind. ca. 1.500 qm

Grundschule

Grundstücksfläche gesamt	ca. 10.000 qm
GF Schule	ca. 3.000 qm
GF Sporthalle	ca. 1.000 qm
Freisportflächen	ca. 4.000 qm

Jugendzentrum

GF ca. 700 qm, Freifläche ca. 300 qm

Bürgerhaus

GF ca. 2.500 qm

Kulturelle Nutzungen (optional)

in der Erdgeschoßzone

ENTWURF

Frei- und Grünräume

Orientierungswert
Anteil öffentlicher und privater Freiflächen:
ca. 20qm je Einwohner
(bsp. Für 4.000 EW = 80.000qm =8ha)

Spielflächenangebot in Altersklassen

Mobilität

Kfz-Stellplätze
Wohnen: 0,8 Stellplätze pro WE
1 Besucherstellplatz pro 6 WE

Fahrradstellplätze
je 25 m² Wohneinheit davon 20% für Besucher
Stellplätze für Lastenräder

Mobilitätsstationen(en)
max. 200 m Abstand zu den Wohngebäuden

Kleine Mobilitätsstationen können auch Hubs aus z.B. Fahrradstellplätze, Lastenfahrradstellplätzen und E-Scootern u.ä. sein.

6.5 Freiraum

Landscape First

Zentrale und identitätsstiftendende Elemente für das neue Quartier sollen der Freiraum sowie der öffentliche Raum sein. Die Flächen sollen eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität bieten und vielseitig und von allen Bevölkerungsgruppen nutzbar sein. Sie sollen Freiraum für Erholung, Sport und Freizeit bieten und nach Möglichkeit versiegelungsarm, naturnah und landschaftsbezogen gestaltet werden.

Die Entwicklung der landschaftlichen Freiräume ist gemäß dem Motto „landscape first“ so früh wie möglich, spätestens mit dem ersten Realisierungsabschnitt zu erfolgen. Vorschläge zur Gestaltung der Freiräume sind ausdrücklich erwünscht.

In Ziffer 5.3 dieser Auslobung wurden bereits umfangreiche Aussagen zu Natur und Landschaft getroffen. In Bezug auf die spezifisch landschaftsplanerischen Aspekte der Konversion werden folgenden wesentlichen Planungsziele formuliert:

- Umgang mit den schützenswerten Grünstrukturen: Im Wettbewerbsgebiet (Wald im Westen, Trockenrasenflächen, Schützenswerter Baumbestand): Wie können die Anforderungen des Naturschutzes und Naherholungs- und Freizeitnutzungen in Einklang gebracht werden und mögliche Synergien erzeugt werden?
- FFH-Gebiet auf Maisacher Flur: Erlebbarmachung des Landschaftsraums bei gleichzeitiger Gewährleistung des Schutzes (Betretungsverbot)
- Ausgleichflächen: Im Wettbewerbsgebiet sollen Ausgleichsflächen für das Projekt Fliegerhorst angeboten werden. Darüber hinaus ist ein Potenzial an Ausgleichsflächen für weitere Projekte wünschenswert.
- Bewahrung von markanten Sichtachsen: insbesondere ins nördlich gelegene FFH-Gebiet sowie ins Tertiärhügelland (Maisach); Um die Identität des Raumes zu stärken, ist die Qualität der offenen Landschaft langfristig zu sichern und bestehende, visuelle Bezüge zu bewahren. Hierfür bietet sich an, bewusst Fragmente ehemaliger Nutzungen in die Gesamtkonzeption miteinzubeziehen.

Große Teile des Plangebiets sind als öffentliche Frei-, Grün- und Ausgleichsflächen vorzusehen. Diese dienen als „grüne Lunge“ des neuen Quartiers und sollen der Freizeitgestaltung und Naturerholung sowie als Ausgleichsflächen für die Bebauung dienen.
Wesentlich zur Vereinbarung von Erholungsnutzung und Naturschutz sind direkt wohnungsbezogene und –nahe Erholungsangebote und die Möglichkeit zu Natur- und Landschaftserlebnis ohne Störung und Belastung der naturschutzfachlich besonders wertvollen FFH-Flächen. Dies ist auch bei der Vernetzung der Erholungsorte und –räume sowie bei der Anbindung an das Freizeitwegenetz zu berücksichtigen. Auch im restlichen Planungsgebiet soll der Gedanke der Biotopvernetzung berücksichtigt werden.

Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünbereiche sollen den Wohnungsbau begleiten. Es sollen Bereiche für intensive Erholungsnutzung und lärmintensives Spiel ebenso vorgehalten werden wie Flächen, die Ruhezonen bieten. Die privaten Grün- und Freiflächen sollen klar gegenüber den öffentlichen Flächen abgegrenzt und dennoch funktionell mit ihnen verknüpft sein. Neben geschützten, privaten Bereichen wie Wohnungsgärten, Balkonen, Dachterrassen etc. können Gemeinschaftsgrünflächen vorgesehen werden. Die Entwicklung von genügend Grün- und Freiflächen für das sich entwickelnde Standquartier ist besonders wichtig.

Spiel und Sport

Das Thema Spielen soll in allen Grün- und Freiflächen berücksichtigt werden. Auch hier sind grundsätzlich die Benennung von Themen und deren Einbindung in die Grün- und Freiflächen ausreichend. Auf eine angemessene Ausstattung ist zu achten. Detailaussagen zu den einzelnen Spielflächen sind Aufgabe der sich anschließenden Planungsphasen und nicht Gegenstand der Aufgabenstellung in der ersten Wettbewerbsstufe. Die Berücksichtigung eines attraktiven Spiel- und Sportangebots für alle Alters- und Mobilitätsgruppen ist auch hier selbstverständlich. Die bestehende Sportanlage soll erhalten werden.

Die Spielfelder sollen dabei so angeordnet werden, dass ein Freiraum entsteht, der wenig von Umzäunungen geprägt und möglichst durchlässig ist. Gleichzeitig soll jedoch eine unbefugte Nutzung der Sportanlagen verhindert werden. Die Spielfelder können auch einzeln und dezentral im öffentlichen Freiraum angeordnet werden. Ein Bezug zu den notwendigen Funktionsanlagen wie Vereinsheime und Umkleiden soll gegeben sein.

Regenwasserversickerung („Schwammstadt“)

Für den Umgang mit Niederschlagswasser sollen im Rahmen des Wettbewerbs vorbildliche Lösungen gefunden werden, die die erforderlichen offenen Versickerungs- bzw. Stauflächen gestalterisch überzeugend in ein Freiraumkonzept integrieren. Dabei ist ein durchgängiges grünblaues Netzwerk zu schaffen. Die Anlage von grundwassergespeisten Wasserflächen wird aufgrund der Altlastensituation eher kritisch beurteilt.

Da nur Schmutzwasser in den Abwasserkanal eingeleitet werden darf, ist ein Entwässerungskonzept sowohl für öffentliche als auch private Bereiche zu erarbeiten. Übergeordnetes Ziel ist es, ein komplett oberflächiges und dezentral in das Gesamtgebiet integriertes Regenwasserkonzept zu entwickeln, das auf flächiger Versickerung und Verdunstung beruht. Von unterirdischen Entwässerungselementen wie Rigolen soll in diesem frühen Planungsstadium abgesehen werden.

Für das Regenwassermanagement sind verschiedene Lösungen zu bündeln. Um den Regenrückhalt zu fördern, sollen Dächer beispielsweise überwiegend extensiv begrünt werden. (Die Überlagerung der Gründächer mit Photovoltaik ist dabei möglich.) Oberflächen sollen so wenig wie möglich versiegelt und porös gestaltet werden.

6.6 Mobilität

Der Stadtrat hat am 30.11.2021 den Grundsatzbeschluss für die Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) gefasst (Anlage x). Dieser Beschluss ist Grundlage des nachfolgenden Planungsprogramms Mobilität.

Es entsteht ein innovatives, eigenständiges, gemischt genutztes Quartier der kurzen Wege, in dem Wohnen und Arbeiten eng verzahnt sind und von Beginn an Nahversorgung und soziale Infrastrukturen geschaffen werden. Eine hochwertige Anbindung ist Voraussetzung für die Entwicklung. Ein attraktiver ÖPNV sichert die Verbindung ins Stadtzentrum und die Region, ein direkter S-Bahn- Anschluss wird angestrebt. Der Radverkehr wird innerhalb des Fliegerhorstes sowie ins Stadtzentrum und ins Umland attraktiv vernetzt.

Der Kfz-Verkehr wird direkt an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die innere Erschließung des Quartiers soll stark autoreduziert sein. Das bedeutet eine klare Priorisierung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuß- und Radverkehrs. Der Umweltverbund soll über Mobilitätsstationen deutlich in den Fokus rücken.

Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Dem Erläuterungsplan können die vorhandenen Bushaltestellen im Umfeld des Wettbewerbsgebietes entnommen werden. Das Wettbewerbsgebiet soll darüber hinaus durch neue Bustrassen erschlossen werden. Hierfür sind neue Haltepunkte zu berücksichtigen:

- Verlängerung der bestehenden Buslinie 815: Die Buslinie 815, die derzeit am Rand des Fliegerhorsts endet, sollte bis in den Fliegerhorst hineingeführt werden. Sie übernimmt zukünftig die Feinerschließung der Innenstadt und des Fliegerhorst-Areals.
- Verlegung der aufgewerteten X800 (836): Die Buslinie 836 wird zum Expressbus aufgewertet und verbindet zukünftig den Bahnhof Buchenau mit Olching und auch der Stadt Dachau. Im Zuge der Fliegerhorst-Bebauung sollte eine Verlegung der Buslinie von der B471 in den Fliegerhorst erfolgen. Eine zusätzliche Beibehaltung der Linie 836 wäre wünschenswert.
- Einführung einer neuen Buslinie X8xx: Eine neue Buslinie X8xx in hoher Taktfrequenz könnte den Bhf. Fürstenfeldbruck (S4) mit dem Bhf. Gernlinden (S3) verbinden. Es besteht so ein regelmäßiger Anschluss nach München.
- Die beiden S-Bahn-Halte Esting und Olching bieten bereits heute keine Reserven für einen weiteren Busverkehr. Daher werden sie zusätzliche Busverkehre aus dem Fliegerhorst-Areal nicht aufnehmen können.

Der maximale Einzugsradius für die Wohnbebauung soll 200m nicht überschreiten. ÜBERSICHT NEUE BUSLINIEN AUS VEP MASSNAHMENSTECKBRIEFE S.20

Die Bushaltestellen im Fliegerhorst sollten an einem oder mehreren ÖPNV-Knotenpunkten innerhalb des Bauvorhabens gebündelt werden, sodass häufige Abfahrten in Richtung der Zentren sowie in Richtung der Bahnhöfe möglich sind. Es wird insbesondere auch die Realisierung innovativer Fahrgastinformationssysteme vorgeschlagen, die die nächste Verbindung in Richtung München mit einem Expressbus ausweisen und den Anschluss an die S-Bahn berücksichtigen. So kann die Entscheidung der Fahrgäste zur Nutzung der Linie S3 und der Linie S4 direkt am ÖPNV-Knotenpunkt getroffen werden.

Am/an den ÖPNV-Knotenpunkt/en sollten zudem weitere Mobilitätsangebote an Mobilitäts-Stationen gebündelt werden, die Bestandteile des Mobilitätskonzeptes sind. An den Mobilitäts-Stationen sind Bikesharing-Stationen, Carsharing-Angebote, Fahrradabstellplätze, Paketstationen, Fahrradreparaturstationen und weitere Mobilitätsangebote denkbar. Je nach Größe des Bauvorhabens können korrespondierende Mobilitätsstationen direkt an der Wohnbebauung oder an der gewerblichen Nutzung sowie die Ausweisung eines Geschäftsbereichs für ein teilstationäres Bikesharing-System eine Ergänzung sein, um auch die letzte Meile von der Haltestelle mit dem Umweltverbund zu fördern. Die Umsetzung kann im Rahmen von vorhabenbezogenen Mobilitätskonzepten in Teilen durch die Vorhabenträger erfolgen.

Es gibt Vorüberlegungen, das ÖPNV-Angebot künftig auch durch eine Trambahntrasse zu erweitern. *(s. Teilstrategie 4, Anlage ...).* Dadurch soll eine größere Transportkapazität als durch den Bus-Verkehr sowie durch Eigentrassierung eine hohe Fahrplanstabilität erreicht werden. Mit der Trambahn sollen der Bahnhof Fürstenfeldbruck, der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck und der Bahnhof Gernlinden

miteinander verbunden und dabei auch Siedlungsgebiete von Fürstenfeldbruck besser an den ÖPNV angebunden werden. Im Wettbewerb soll daher ein flexibles Konzept aufgezeigt werden, das einen späteren Ausbau einer Trambahntrasse ermöglicht. Hierzu bietet sich die auf dem Plangebiet vorhandene Gleistrasse an.

Fuß- und Radverkehr

Im Sinne der Stadt der kurzen Wege wird ein engmaschiges Netz an qualitativ hochwertigen (richtlinienkonformen) Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr gefordert. Dies soll größtenteils vom MIV unabhängig sein. Insbesondere ist die Erreichbarkeit wesentlicher Ziele (insbesondere Nahversorgung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Bushaltestellen) für den Fuß- und Radverkehr ein zentraler Faktor für die Mobilität. Darüber hinaus sollen eine intensive Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und eine schlüssige Anbindung an den Schienenverkehr und an die Stadtmitte erreicht werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Alltagstauglichkeit, die durch klare Wegeführungen und Barrierefreiheit gewährleistet werden soll. Angsträume sollen durch geeignete Sichtachsen und „soziale Kontrolle“ durch belebte Räume vermieden werden. Für die Straßen innerhalb des Quartiers sind sichere Querungsmöglichkeiten vorzusehen.

Besonders wichtig ist ein Anschluss an bestehende Wege im Umfeld. Dies umfasst Anschlüsse an die Zenettistraße und die Lützowstraße, sowie Anschlüsse in Richtung Emmering und Gernlinden.

Bei der Konzeption sollen die notwendigen Fahrradstellplätze an geeigneter Stelle sowie in über das der Satzung geforderte Maß hinaus grundsätzlich mitbedacht werden. Ein Nachweis ist jedoch im Rahmen der ersten Wettbewerbsstufe nicht erforderlich.

MIV

Der Anschluß für den MIV erfolgt, wie bereits heute, von Westen. Für eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sind flankierende Maßnahmen vorgesehen:

- 4- bzw. 3-spuriger Ausbau der B 471 bis zur Anschlussstelle A 8 (Dachau/FFB) geplant.
- Ausbau der Anschlussknotenpunkte der B471 an die Von-Gravenreuth-Straße: Die, Anschlussknotenpunkte der B471 an die Von-Gravenreuth-Straße sollten unter Berücksichtigung des Radverkehrs als LSA ertüchtigt werden. Dies dient der Vermeidung von Rückstau auf die B471.
- Ein zusätzlicher Anschluss an die B 471 im Osten über das Gemeindegebiet Maisach soll ermöglicht werden. Ob und wann ein zusätzlicher Anschluss realisiert werden kann, ist noch nicht absehbar. Das Verkehrskonzept muss daher in jedem Fall auch auf der Grundlage eines ausschließlichen Anschlusses im Westen möglich sein. Bei Realisierung des Ost-Anschlusses soll Durchgangsverkehr durch den Fliegerhorst vermieden werden, eine Durchfahrt für quartiersinternen Verkehr soll möglich sein.
- Eine Erschließung über das Gebiet der Stadt Olching ist nicht möglich.

Im Inneren sparsame Erschließung „autoarm“, das bedeutet eine größtmögliche Beschränkung auf den öffentlichen Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr. Ziel ist es das Quartier möglichst für Fußgänger, Radfahrer und mobilitätseingeschränkte Personen zu erschließen und den motorisierten Individuaverkehr im Inneren bestmöglich zu reduzieren.

Als Orientierungshilfe hinsichtlich der Planung gängiger Straßenquerschnitte wird auf die RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) verwiesen. Diese ersetzt seit 2007 die EAHV (Empfehlung für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen) und die EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen). Wendeanlagen von Stichen, die länger als 50 m sind, müssen entsprechend des Bildes Nr.

57 der RASt 06 mit einem Durchmesser von 22 m (Wendekreis 4-achsiges Müllfahrzeug) ausgebildet werden.

Ruhender Verkehr – Stellplätze

Grundsätzlich soll durch geeignete Angebote (Stärkung ÖPNV und Fuß- und Radverkehr) eine Reduktion der Anzahl der Stellplätze erfolgen. Im Konzept sind sinnvolle Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen wie der ruhende Verkehr bei der geplanten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung bewältigt werden kann.

Es gibt Vorüberlegungen (gemäß RES), die erforderlichen Stellplätze in zentralisierten Quartiersgaragen unterzubringen, um eine Verlagerung hin zur vermehrten Benutzung des ÖPNV zu erreichen. Der öffentliche Raum soll möglichst von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das Parken soll hier auf Besucherparken, Parken für Mobilitätseingeschränkte sowie für Carsharing und Anlieferungen beschränkt werden.

Zentralisierte Quartiersgaragen sind an Sammelstraßen anzuschließen. Dabei ist die Unterbringung weiterer, auch publikumsintensiver Nutzungen in den Quartiersgaragen möglich, die zur Bildung kleinerer Subzentren beitragen. Die Garagen sollen ebenso in das Liefermanagement für den neuen Stadtteil aufgenommen werden, beispielsweise als Mikro-Hubs für die Auslieferung auf der „letzten Meile“. Insgesamt ist darauf zu achten, dass die Quartiersgaragen ähnlich weit von den Wohnungen entfernt liegen wie die nächste ÖPNV-Haltestelle.

Ein Nachweis zur Unterbringung der Stellplätze ist im Rahmen des Wettbewerbs nicht erforderlich. Es sollen entwurfsabhängig jedoch stark stellplatzreduzierende Maßnahmen / Alternativen vorgeschlagen und begründet werden. Hierbei wird von den Teilnehmenden Mut und Kreativität erwartet.
Für die (Freizeit-) Sportinfrastruktur wird darüber hinaus ein Flächenbedarf von ca. einem Kfz-Stellplätze je 500 m² Sportfläche und ein Bedarf von je einem Fahrradstellplatz je 200 m² Sportfläche angenommen. Sowie zusätzlich ein Kfz-Stellplatz je 50 m² Sporthallenfläche und ein Fahrradstellplatz je 50 m² Sporthallenfläche. Unterschiedliche Nutzungsintensitäten nach Tages-, Wochen- oder Jahreszeiten ermöglichen die Herstellung von Synergien, die Stellplätze sollen möglichst mehrfach genutzt werden. Gleichzeitig gilt auch hier die Vorgabe, durch eine gute Anbindung an den ÖV und alternative Verkehrsangebote die Stellplatznachfrage so gering wie möglich zu halten.

Bürger:innenprotokoll:
„Eine Vielzahl von Bürger:innen wünscht sich neue Radwege, bzw. Radschnellwege in und um das Wettbewerbsareal. Das Rad solle eine ernsthafte Alternative zum Auto für Pendler:innen darstellen können. Zu diesem Zweck sollen auch neue Routen und Tangenten entstehen.
Außerdem wurde von einigen Beiräten gefordert, dass das Fahrrad das schnellste Verkehrsmittel im Quartier werden solle.
Gerade moderne Rad- und Carsharing-Konzepte sind die zentralen Bürger:innenwünsche im thematischen Umfeld alternativer Mobilitätsformen. Weitergehende Ideen stellen wasserstoffangetriebene und/oder autonom fahrende ÖPNV-Fahrzeuge dar, für die ggf. notwendige Infrastrukturen einzuplanen sind. “

6.7 Lärmschutz

Primäre Emissionen gehen von der B741 aus, mit einem Beurteilungspegel von 55dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts. Zusätzlich erzeugt die Südumfahrung von Maisach weitere Emissionen. Weiter sind

Emissionen durch das Fahrtraining der Bayrischen Polizei zu erwarten. Das Fahrtraining soll zukünftig in der westlichen Shelterschleife, nördlich des Gewerbegebietes Hasenheide stattfinden.
Auf den entstehenden Lärm ist durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Freiflächengestaltung zu reagieren.
Neben dem Lärm, der potenziell auf das Gelände einwirkt, ist davon auszugehen, dass auch Emissionen durch die neuen Nutzungen entstehen. Geplante Wohnnutzungen sollen vor den Geräuschen der Anlagentechnik (gewerbliche Nutzungen), des Fahrverkehrs inkl. Stellplatznutzung und Ladegeräuschen von möglichen gewerblichen Nutzungen geschützt werden. Die vorgesehene Nutzung, Bebauung und Erschließung soll darauf ausgerichtete Lösungskonzepte erhalten.
Auch die bereits bestehenden Wohngebiete sind hierbei besonders zu schützen.

6.7.1 Weitere Anforderungen

Rettungswege / Flächen für Feuerwehr

Um Qualitätseinbußen bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere bei den Freiflächen, zu vermeiden, sind bereits jetzt, im frühen Stadium des Wettbewerbs, die Flächen für die Feuerwehr sowie für Krankenwagen und Ähnliches zu berücksichtigen. Die Belastung der Freiflächen des Quartiers ist dabei so gering wie möglich zu halten.
Bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind die entsprechenden Regelungen zu beachten, insbesondere die Bayerische Bauordnung und die in Bayern gültigen „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“.
Sämtliche Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge müssen entweder im öffentlichen Straßenraum (Gehwege ausgenommen) oder auf den jeweiligen Privatgrundstücken liegen.
Nachbargrundstücke und öffentliche Grünflächen dürfen hierzu nicht herangezogen werden.

Abstandsflächen

Um die Planungsziele zu erreichen, können die inneren Abstandsflächen auf (0,4H) verkürzt werden, sofern eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Bei Abstandsflächen zu angrenzenden privaten Grundstücken, sowie zur Mitte bestehender öffentlicher Verkehrsflächen ist die volle Abstandsfläche (1H) einzuhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens bezüglich Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation und Müllentsorgung erfolgt über die öffentlichen Netze.

Technische Infrastruktur

Einige der vorhandenen technischen Infrastruktur, müssen im Zuge der Planung erneuert und auf die geplanten Nutzungen abgestimmt werden. Hierzu gehören die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen. Zukünftig wird das Abwassernetz von den Stadtwerken FFB betrieben und wenn möglich eine komplette Regenwasserversickerung bzw. Wiederverwertung und Verdunstung angestrebt.
Ideen zur energetischen Gebäudeertüchtigung und möglicher Nutzung von Geothermie oder weiteren erneuerbaren Energien sollen mitgedacht werden.

Bürger:innenprotokoll:

„Einige Bürger:innen sprachen sich für die Nutzung von Geothermie auf dem geplanten Quartier aus. Neben dem Nutzen einer Wärmespeicherung, wurden auch die Potenziale eines Solarthermie-Felds und einem zentralen Kälte-Wärmenetz erwähnt.“

7 Beurteilungskriterien

Die Entwürfe werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Leistungs- und Programmerfüllung
- Städtebauliche Struktur und Gestalt, Umgang mit dem baulichen und freiräumlichen Bestand
- Siedlungs- und Nutzungsstruktur
- Erschließungskonzept
- Qualität und Funktionalität der Grün- und Freiraumplanung
- Immissionsschutz
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- ggf. weitere Kriterien

8 Allgemeine Bedingungen

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren und eine andere Gewichtung vorzunehmen.

8.1 Bestätigung

Der Stadtrat der Stadt Fürstenfeldruck hat in seiner Sitzung vom (Datum) der Durchführung des Wettbewerbs zugestimmt *(s. Anlage x).*

8.2 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung und mit Bekanntmachung vom 22.02.2013 zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung der Allgemeinen Bedingungen der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW 2013, Art. 13 Abs. 4 BauKaG). *Die Auslobung wurde dort unter der Nr. ….. registriert.*

Ausloberin, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

8.3 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes für das ca. 200 ha umfassende Fliegerhorst-Areal in Fürstenfeldbruck.

8.4 Wettbewerbsart

Das städtebauliche Konzept für die Rahmenplanung wird in einem Planungsverfahren erarbeitet, das zwei aufeinander aufbauende Planungswettbewerbe (Wettbewerbsstufen 1und 2) und eine Bürgerbeteiligung zwischen den Wettbewerbsstufen umfasst.
Das gesamte Planungsverfahren ist im Einzelnen wie folgt aufgebaut:

1) Offenes Bewerbungsverfahren zur Auswahl von *(Anzahl)* Teilnehmern in der ersten Wettbewerbsstufe. *(Anzahl)* weitere Teilnehmer wurden vorab ausgewählt (siehe Ziffer 5.4.2).
2) Anonymer Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 (1. Wettbewerbsstufe): In der abschließenden Preisgerichtssitzung werden *(Anzahl)* gleichrangige Preisträger bestimmt, die den Teilnehmerkreis der nachfolgenden 2. Wettbewerbsstufe bilden.
3) Bürgerbeteiligung nach Abschluss der 1. Wettbewerbsstufe. Im Rahmen einer Veranstaltung während er Beteiligungswoche nehmen die Preisträger persönlich zu ihren Projekten Stellung..
4) Anonymer Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 (2. Wettbewerbsstufe): In der abschließenden Preisgerichtssitzung werden Preisträger in einer Rangfolge ermittelt. Das Preisgericht spricht eine Beauftragungsempfehlung aus.
5) Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern der 2. Wettbewerbsstufe.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Tag der Auslobung ist der *(Datum)* (Absendung der Bekanntmachung).
Die vorliegende Auslobung ist verbindlich für die 1. Wettbewerbstufe. Sie gibt einen Ausblick auf die 2. Wettbewerbsstufe.

8.5 Wettbewerbsbeteiligte

8.5.1 Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung

Ausloberin
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Wettbewerbsbetreuung
bgsm Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4, 81667 München
Tel. 089/447712-3, Fax 089/447712-40
mail@bgsm.de

8.5.2 Wettbewerbsteilnehmende

Für die Teilnahme am 1. Wettbewerb sind insgesamt *(Anzahl)* Planungsteams vorgesehen.
Folgende Teams sind vorab ausgewählt (alphabetische Reihenfolge):

- Teleinternetcafe
- Studio Westendorf
- Kees Christanse KCAP
- *N.N.*
- *N.N.*

ENTWURF

Die weiteren Teilnehmenden wurden in einem europaweit offenen Bewerbungsverfahren ermittelt (alphabetische Reihenfolge):

- N.*N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*
- *N.N.*

Der Wettbewerb wird als interdisziplinärer Wettbewerb für Architektur-/Stadtplanungsbüros und Landschaftsarchitekturbüros durchgeführt. Die Hinzuziehung von Verkehrsplanern als Fachberater/innen wird dringend empfohlen.

Persönliche Erklärung

Jede Teilnehmer:in hat seine/ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er/sie gibt eine Erklärung gemäß Anlage ab (Verfassererklärung, siehe Anlage). Liegen in der Person des Teilnehmer/ der Teilnehmerin Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW 2013 aufgeführt sind, ist eine Teilnahme Wettbewerb ausgeschlossen.

8.5.3 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung

Die Mitglieder des Preisgerichts wurden vor der endgültigen Abfassung dieser Broschüre gehört.

Fachpreisrichter:innen *(nach Anfrage)*

Johannes Dachsel, Stadtbaurat (Architekt, Stadtplaner)
Prof. Dr. Agnes Förster, Architektin und Stadtplanerin, München / Aachen (stadtstudioregion).
Prof. Sophie Wolfrum, Stadtplanerin, München
Ingo Schötz, Architekt, (StMB, Referatsleitung Städtebauförderung)
Prof. Markus Neppl, Architekt und Stadtplaner, Köln (ASTOC)
Prof. Dr. Birgit Kröniger, Landschaftsarchitektin, Freising (ver.de)
Prof. Dr. Sigrun Langner, Landschaftsarchitektin, Leipzig (Station C 23)
N.N. Architekt, Stadtplaner

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter:innen

Prof. Dr. Janna Hohn, Architektin, Frankfurt (JOTT)
Michael Hinnenthal, Landschaftsarchitekt (Hinnenthal Schaar, München)
Markus Reize (Stadtplaner, Stadt Fürstenfeldbruck)

Stellvertretende Fachpreisrichter:innen

N.N., Architekt:in

ENTWURF

N.N., Architekt:in
N.N., Landschaftsarchitekt:in

Sachpreisrichter:innen
N.N, Oberbürgermeister*in Stadt Fürstenfeldbruck
Thomas Karmasin, Landrat Kreis Fürstenfeldbruck
N.N., Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
N.N., Mitglied des Stadtrats, Brucker Bürgervereinigung (BBV)
N.N., Mitglied des Stadtrats, Bündnis 90/Die Grünen – Fraktion
N.N., Mitglied des Stadtrats, Vertreter der übrigen Fraktionen
Georg Stockinger, Referent des Stadtrates Konversion Fliegerhorst

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter:innen

N.N., Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
N.N., Mitglied des Stadtrats, Brucker Bürgervereinigung (BBV)
N.N., Mitglied des Stadtrats, Bündnis 90/Die Grünen – Fraktion
N.N., Mitglied des Stadtrats, FW-Fraktion
N.N., Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
N.N., Mitglied des Stadtrats, ÖDP-Fraktion
N.N., Mitglied des Stadtrates, Ausschussgemeinschaft, ...

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen
N.N.
N.N.

Sachverständige Berater:innen (ohne Stimmrecht)
Nadja Kripgans, Stadt Fürstenfeldbruck, Konversion Fliegerhorst
Daniel Walleit, Stadt Fürstenfeldbruck, Stadtentwicklung
Lucia Billeter, Stadt Fürstenfeldbruck, Klimaschutzbeauftragte
Prof. Alain Thierstein, Fachberatung regionale Verflechtungen
N.N., Umweltbeirat
N.N., Seniorenbeirat
N.N., Beirat für Menschen mit Behinderung
N.N., Sportbeirat
N.N., Wirtschaftsbeirat
N.N, Stadtjugendrat
N.N., Fachberater:in Verkehr
N.N., Fachberater:in Immissionsschutz
N.N., Fachberater:in, Energie
N.N., Fachberater:in Wirtschaftlichkeit
N.N., Fachberatung Denkmalschutz
N.N., BIMA
N.N., …

Vorprüfung
bgsm Architekten Stadtplaner, München
ggf. unter Hinzuziehung von Sachverständigen Berater*innen und weiteren Fachleuten

8.6 Bearbeitungshonorare und Preise

1. Wettbewerbsstufe

Summe Bearbeitungshonorare	200.000 €
(bei 20 Teams 10.000 € je Team)	
5 gleichrangige Preise ohne Honorierung	
Summe 1. Wettbewerbsstufe	**200.000 €**

2. Wettbewerbsstufe

Summe Bearbeitungshonorare	75.000 €
(bei 5 Teams 15.000 € je Team)	
1. Preis	28.000 €
2. Preis	16.000 €
3. Preis	11.000 €
Summe 2. Wettbewerbsstufe	**130.000 €**
Summe 1.+2. Wettbewerbsstufe	**330.000 €**

(vorbehaltlich der Zustimmung der Bayerischen Architektenkammer)

Sofern Wettbewerbsteilnehmende Umsatzsteuer abführen, wird ihnen diese anteilig zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, die Preissummen jeweils durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen. Die Beiträge der jeweils ausgelobten Wettbewerbssummen kommen in jedem Fall zur Verteilung.

8.7 Wettbewerbsunterlagen

Folgende Unterlagen werden den Planungsteams zur Verfügung gestellt:

A Auslobungsbroschüre
- Wettbewerbsaufgabe
- Beurteilungskriterien
- Allgemeine Bedingungen

B als Anlagen auf CD-ROM
- Lage- und Informationsplan als dxf-/dwg-Datei
- Bestandsplan denkmalgeschützte Gebäude
- Baumbestandsplan mit Bewertung
- schalltechnische Voruntersuchung
- Dokumentation Bürgerbeteiligung
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck
- Fahrradabstellsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck
- Vordruck Flächen- und Stellplatzbilanz
- Musterdatei für Ebenenbelegung (s. Ziffer 2.8 H)
- Vordruck Verfassererklärung
- Auslobungsbroschüre

8.8 Wettbewerbsleistungen

ENTWURF

Zur Beurteilung des Entwurfs sind folgende Leistungen nötig:

A Leitbild
- Formulierung eines Leitbildes in textlicher und graphischer Form, das die Kernidee des Konzeptes zum Ausdruck bringt

B Schwarz-Grün Plan M 1: 5.000
- Darstellung der räumlichen Verflechtungen zur Verdeutlichung der übergeordneten Funktions-, Bebauungs- und Freiraumzusammenhänge
- Darstellung der Entwicklungsflächen in den Nachbarkommunen (siehe Ziffer 6.4.5)

C Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf M 1: 2.500
- städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept mit Aussagen
- zum Umgang mit dem baulichen Bestand
- zu den Baustrukturen der Gebäude (Geschossigkeit, Typologie)
- zur Nutzung, Nutzungsverteilung und Nutzungsschwerpunkten
- zur Erschließung, inkl. Anbindung an die Umgebung sowie zur Gestaltung und Gliederung
- der Verkehrsflächen im Wettbewerbsgebiet (MIV, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr)
- zu erhaltenswerten und geschützten Landschaftsbestandteilen
- zur Lage und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen

D Vogelperspektive
- 3D-Darstellung des gesamten Planungsgebietes als Vogelschau (Größe max. DIN A 2)

E Erläuterungen
- zeichnerische und textliche Erläuterungen zum Entwurfskonzept (Städtebau, Freiraumplanung), textliche Erläuterungen auf den Plänen bitte zusätzlich auf Blättern DIN A 4 abgeben
- Erläuterungen zur Nutzung und Gestaltung der Grün- und Freiflächen (Erschließung, Aufenthaltsqualitäten etc.)
- Aussagen zu den Realisierungsabschnitten

F Berechnungen
- Städtebauliche Kennwerte gemäß Vordruck Flächen- und Stellplatzbilanz

G Verkleinerungen auf Papier, Unterlagen auf Datenträger
- alle Präsentationspläne verkleinert ausgedruckt auf DIN A3
- alle Präsentations- und Prüfpläne auf Datenträger in Originalgröße sowie im Format DIN A3, jeweils als pdf- und jpg-Dateien
- Lageplan und sämtliche Grundrisse als dwg-Dateien mit Ebenenbelegung gemäß Musterdatei auf CD-ROM (die dwg-Dateien werden nur zur Vorprüfung verwendet und danach vernichtet)
- alle Erläuterungstexte als Textdateien
- alle weiteren Abgabeunterlagen (außer Unterlagenverzeichnis und Verfassererklärung) auf Datenträger

H digitale Abgabe
- alle Präsentations- und Prüfpläne in Originalgröße sowie im Format DIN A3, jeweils als pdf- und jpg-Dateien (jeweils 300 dpi)
- alle Lagepläne gesondert als dwg-Dateien mit farbiger Hervorhebung der für die Vorprüfung maßgeblichen Flächentypen (Ebenenbelegung gemäß Musterdatei (s. Anlage x zum Download; die

dwg-Dateien werden nur zur Vorprüfung verwendet und nach Abschluss des Verfahrens vernichtet)
- alle Erläuterungstexte als Word-Dateien
- alle weiteren Abgabeunterlagen ebenfalls in Form von Dateien (außer Unterlagenverzeichnis und Verfassererklärung)Präsentationsdatei (pdf)
- Die Vorstellung der Wettbewerbsarbeiten in der Preisgerichtssitzung erfolgt durch die Wettbewerbsbetreuung. Hierfür ist von den Planungsteams eine Beamer-Präsentation einzureichen. Die Beamer-Präsentation darf ausschließlich Darstellungen enthalten, die auch auf den Präsentationsplänen zu sehen sind, und ist nach der hier beigefügten Layout-Vorgabe zu erstellen (s. Anlage x).

Die digitale Abgabe erfolgt über einen Upload-Link, der allen Planungsteams ca. 2 Wochen vor dem Abgabetermin zur Verfügung gestellt wird.

I Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

J Verfassererklärung
- Verfassererklärung auf beigefügtem Vordruck (s. CD-ROM), abzugeben in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag

Hinweis zur Verfassererklärung:
Die Verfassererklärung ist rechtsverbindlich zu unterzeichnen, mit der Kennzahl zu beschriften und in einen gesonderten Umschlag, der mit der Aufschrift „Verfassererklärung“ und der jeweiligen Kennzahl zu kennzeichnen ist, zu stecken und zu verschließen. Dieser Umschlag (Verfassererklärung) ist wiederum zusammen mit den Plänen und der CD-ROM in einer weiteren undurchsichtigen, neutralen Verpackung einzureichen.

Für den Wettbewerb sind maximal (Anzahl) Pläne im Format DIN A0 (quer / hoch) einzureichen. Die Pläne sind gerollt und ungefaltet abzugeben. Alle Unterlagen sind zusätzlich in digitaler Form auf einem Datenträger einzureichen.

Jedes Teilnehmerteam darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind – soweit nicht ausdrücklich gefordert – unzulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

8.9 Ausblick auf Wettbewerbsleistungen 2. Wettbewerbsstufe (Änderungen und Ergänzungen vorbehalten)

In der zweiten Wettbewerbsstufe sollten die vielversprechendsten Konzepte der ersten Wettbewerbsstufe weiter ausgearbeitet und planerisch vertieft werden. Aufbauend auf den Leistungen des Ideenwettbewerbs (Wettbewerbsstufe 1) soll eine weitere Detaillierung und Anpassung der Inhalte erfolgen.

A Leitbild

B Überarbeitung Strukturkonzept / Schwarz plan M 1:5.000 (inkl. Verkehrskonzept)

C Überarbeitung Städtebaulicher Vorentwurf M 1:2.500 (Gesamtgebiet)

D Vertiefungsbereich M 1:1.000 (1. BA mit ca.1/3 bis 1/2 der Gesamtfläche)

E drei Perspektiven

Skizzenhafte 3D-Darstellungen, davon eine Vogelperspektive

F Modell (voraussichtlich M 1:1.000) des Vertiefungsbereichs

G Erläuterungen in Text- und Skizzeform zu Erschließungs- und Mobilitätskonzept, Nutzungsbereichen, Freiraum, städtebauliches Konzept, Maßstäblichkeit, Bauabschnitten, Wirtschaftlichkeit, Energie

H Berechnungsblatt, Nachweis städte bauliche Kennwerte

8.10 Anonymität, Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind anonym einzureichen. Sämtliche Unterlagen und ihre Verpackung dürfen keine Hinweise auf den/die Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Teilnehmer tragen.

Alle Unterlagen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern in einer Gesamtgröße von maximal 1 x 6 cm zu kennzeichnen. Datenträger sind ebenfalls mit der 6-stelligen Kennzahl zu versehen. Für einzelne Dateinamen wird um die Verwendung folgenden Musters gebeten: Kennzahl, Leistung, Format - z.B. 123456_Praesentationsplan1.jpg.

8.11 Termine 1. Wettbewerbsstufe

8.11.1 Startkolloquium

Am *(Datum)* veranstaltet die Ausloberin in *(Ort)* ein Rückfragenkolloquium unter Beteiligung der Mitglieder des Preisgerichts, der Sachverständigen und der Vorprüfung. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung treten um *(Uhrzeit)* zu einer internen Vorbesprechung zusammen, die Teilnehmerteams werden um *(Uhrzeit)* hinzugebeten. Die Anwesenheit mindestens eines Vertreters einer Vertreterin je Planungsteam wird erwartet.

Das Auftaktkolloquium dient der Erläuterung und Diskussion der Aufgabenstellung und der Be-antwortung von Rückfragen. Die Ergebnisse der Diskussion und die Antworten auf die Rückfragen werden allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

Am Tag des Kolloquiums wird eine gemeinsame Besichtigung des Wettbewerbsgrundstücks mit Bustransfer angeboten, Treffpunkt Uhrzeit Bustransfer etc. werden noch ergänzt.
Schriftliche Rückfragen können bis zum *(Datum)* an die Wettbewerbsbetreuung gerichtet werden. Die Antworten auf die Rückfragen werden ebenfalls allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt und Bestandteil der Auslobung.

8.11.2 Einlieferung

Einlieferungstermin ist der *(Datum).* Spätestens an diesem Tag sind die Wettbewerbsleistungen gemäß Ziffer 8.8 kostenfrei für die Ausloberin an folgende Postadresse aufzugeben:

bgsm Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München

oder dort bis spätestens 17.00 Uhr einzureichen. Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Abgabe im Büro bgsm gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Die Abgabe der Unterlagen in Dateiform (Ziffer 8.8 H der Auslobung). muss fristgerecht bis zum Tag der Abgabe über den zur Verfügung gestellten Upload-Link erfolgen. Der Link wird allen Planungsteams ca. 2 Wochen vor dem Abgabetermin zur Verfügung gestellt.

Im Zweifelsfall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen. Es wird deshalb dringend empfohlen, sich Einlieferungsbelege geben zu lassen und diese bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

8.12 Zulassung der Arbeiten

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen und
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und
- termingerecht eingegangen sind.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren. Es gibt keine bindenden inhaltlichen Vorgaben, die bei Nichterfüllung zum Ausschluss der Arbeit führen würden.

8.13 Abschluss des Wettbewerbs

8.13.1 Beauftragung durch die Ausloberin

Die Ausloberin wird, sobald die dem Wettbewerb zugrundeliegende Aufgabe realisiert wird und sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht, ein Verhandlungsverfahren gem. § 17 VgV mit allen Preisträger:innen des Wettbewerbs durchführen und, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts, einen oder mehrere der Preisträger:innen mit städtebaulichen Leistungen für das Wettbewerbsgebiet beauftragen. Der Beschluss zur Auftragsvergabe ist dem Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck vorbehalten.

Die zu vergebenden Leistungen umfassen mindestens die Vervollständigung des Wettbewerbsbeitrags für den Vertiefungsbereich zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf nach Merkblatt 51 der AKBW als Grundlage für die Bebauungsplanung. Nach Erfordernis können weitere städtebauliche Leistungen beauftragt werden, wie z.B. integrierte Rahmenplanung, Gestaltungshandbuch.

Die Preisträger:innen verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Mit der Teilnahmebestätigung am Wettbewerbsverfahren erkennen die Teilnehmenden die Regeln und Termine des Wettbewerbs an.

Die Gewichtung der im Wettbewerb zuerkannten Rangfolge beträgt bei der Auftragsvergabe mindestens 40 %. Die endgültigen Vergabeunterlagen mit den Zuschlagskriterien einschließlich des verbindlichen Vertragsentwurfs werden den Teilnehmenden am Verhandlungsverfahren zum Verfahren selbst übermittelt.

8.13.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Im Falle einer Beauftragung gemäß Ziffer 8.13.1 Abs. 2 werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer anteilig bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars und des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

8.13.3 Eigentum, Rücksendung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten werden kostenfrei zurückgesandt.

Unterlagen nicht prämierter Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb der Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an den Wettbewerbsunterlagen zu verzichten. Die Unterlagen werden in diesem Fall vernichtet.

8.13.4 Nutzung, Urheberrecht

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer gilt § 8 Abs. 3 RPW. Die Stadt Fürstenfeldbruck kann eine Wettbewerbsarbeit oder Teile davon für die Bauleitplanung nutzen und auch ändern, wenn sichergestellt ist, dass der Wettbewerbsteilnehmer eine der Leistung entsprechende Vergütung erhält.
Mit Einreichen ihrer Wettbewerbsbeiträge erteilen die Wettbewerbsteilnehmenden der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck die Zustimmung zur unbegrenzten und unentgeltlichen Nutzung der enthaltenen Darstellungen (Pläne, weitere Bildmaterialien etc.) und Texte für interne und öffentliche Zwecke. Dabei können auch die Namen von Wettbewerbsbeteiligten genannt werden. Sollten Sie mit der Nennung Ihres Namens nicht einverstanden sein, teilen Sie dies bitte der Wettbewerbsbetreuung möglichst frühzeitig mit.

8.14 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald wie möglich bekannt machen. Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitpunkt der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

8.15 Prüfung

Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren:

Regierung von Oberbayern - Vergabekammer Südbayern

Maximilianstraße 39
80534 München
Tel. 089/21762411, Fax 089/21762847
vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de

8.16 Datenschutz

Alle Wettbewerbsbeteiligten willigen durch ihre Mitwirkung am Verfahren ein, dass ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Verfahren beim betreuenden Büro bgsm Architekten Stadtplaner in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Kontaktdaten, Berufsbezeichnung, Kammermitgliedschaft etc. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten durch formlose schriftliche Mitteilung auf Wunsch gelöscht werden. Gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetztes (BDSG) ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

ENTWURF

FLIEGERHORST
KONVERSION
MIT VISION

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb Fliegerhorst FFB

Anlage Abbildungen

Abbildung 1

Luftbild

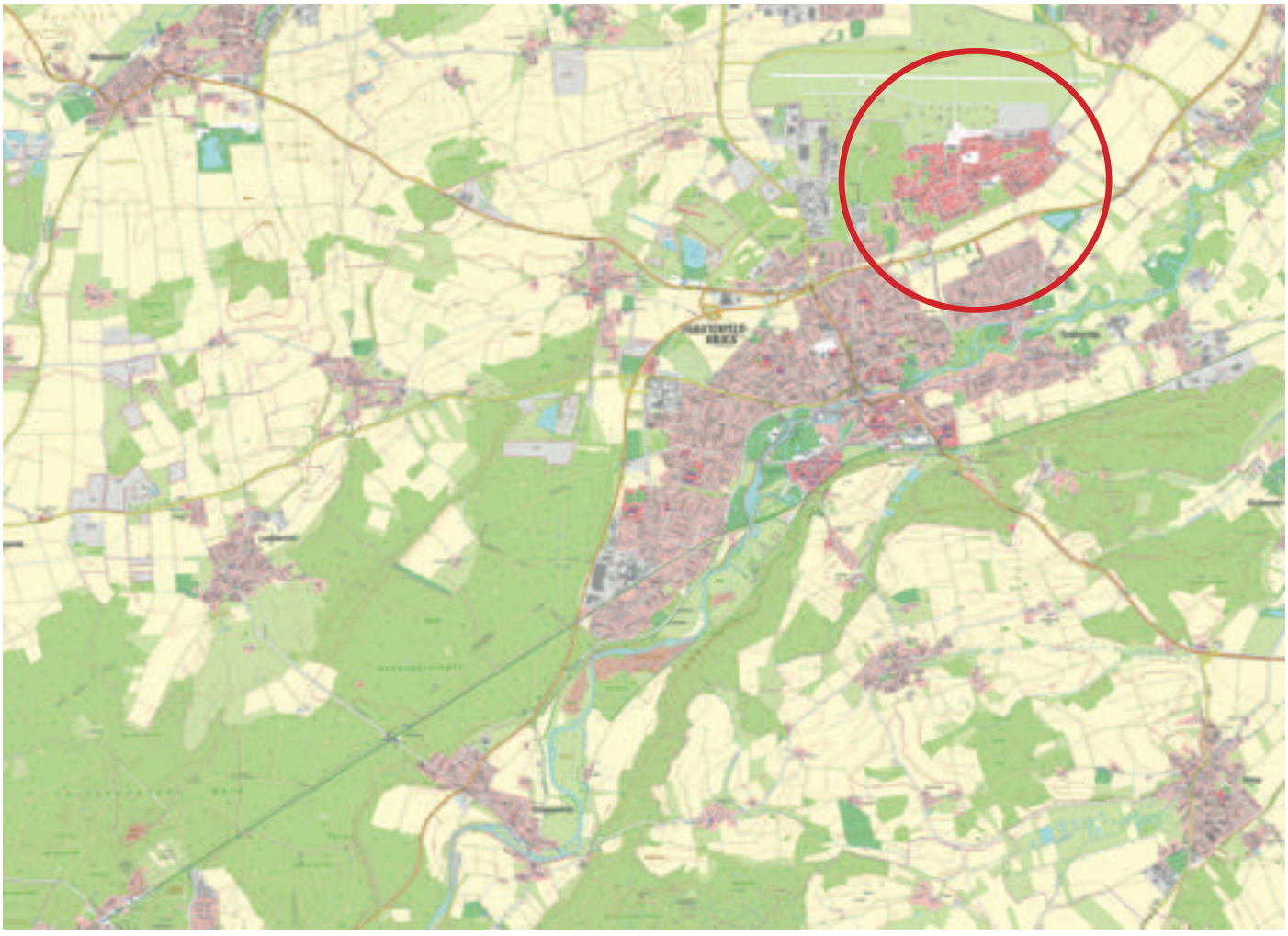
o.M.

Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck

Abbildung 2

Übersichtsplan

o.M.



Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck

Abbildung 3

Impressionen Stadt Fürstenfeldbruck

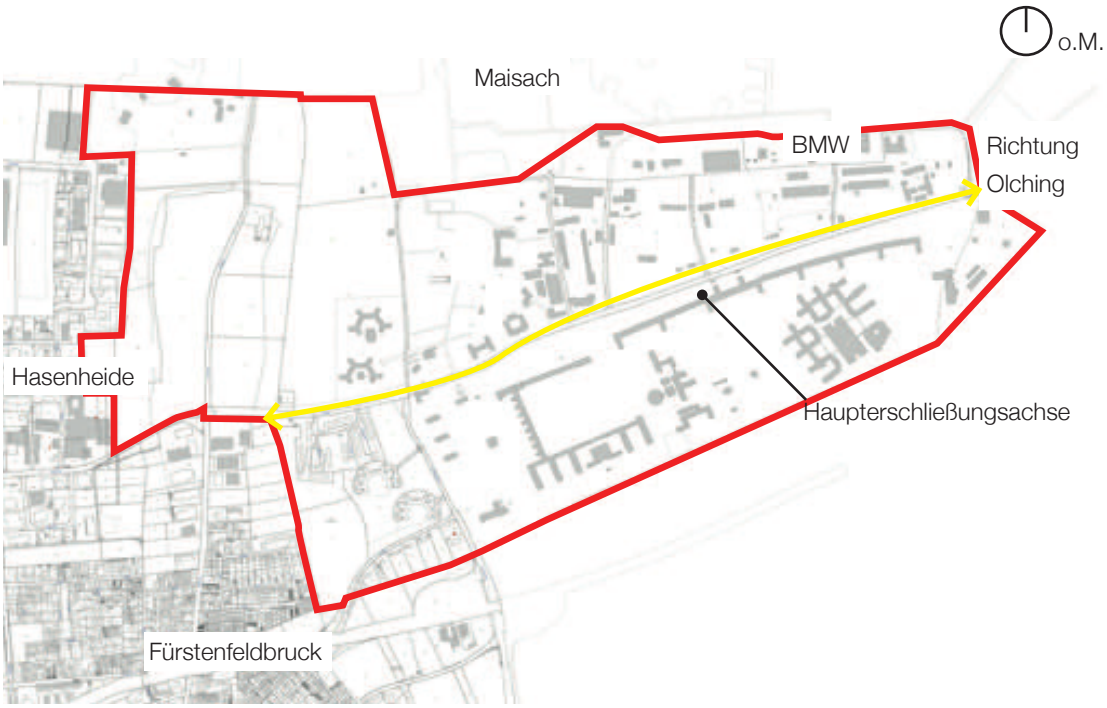
Hauptstraße Fürstenfeldbruck
Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck

Kloster Fürstenfeld
Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck

Blick auf die Amper
Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck

Abbildung 4

Haupterschließungsachse



Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

Abbildung 5

Unter Denkmalschutz stehende
Gebäude und Flächen

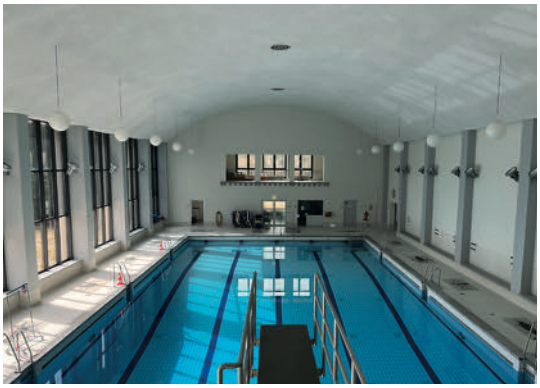
o.M.

Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck

Ehemalige Luftkriegsschule
Quelle: Konversion Fürstenfeldbruck

Schwimm- und Sporthalle
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung

Ehemalige Luftkriegsschule, Hörsaalgebäude
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung



Schwimmhalle
Quelle: eigene Aufnahme (2022)

Kilometerbau
Quelle: Konversion Fürstenfeldbruck

Werfthalle
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung

Kilometerbau
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung

Werfthalle
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung

Flugleitung mit Feuerwache
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung

Krankenhaus
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung

Ehemaliger Tower
Quelle: Konversion Fürstenfeldbruck

Blaues Palais (Landschaftsgarten)
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung

Offizierswohnbau
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung

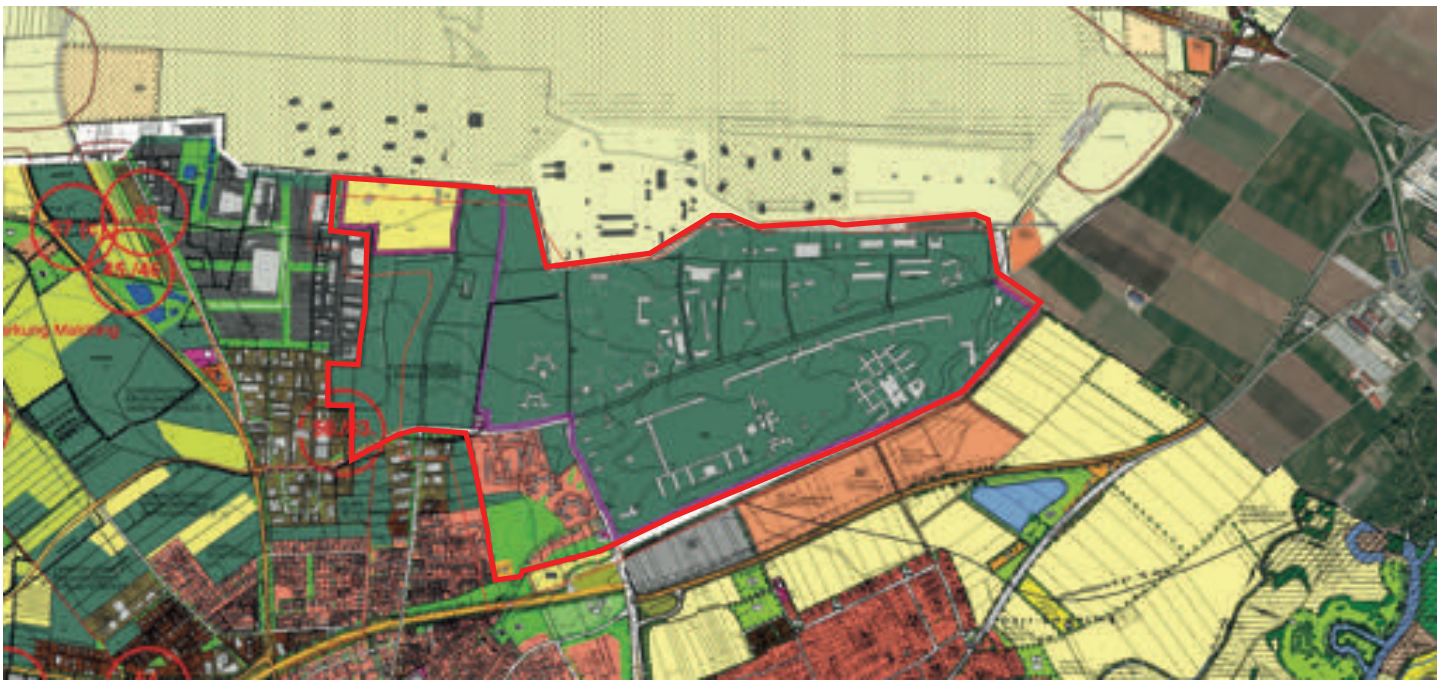
Blaues Palais
Quelle: Konversion Fürstenfeldbruck

Offizierskasino
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung

Fliegerhorstkriche
Quelle: Konversion Fürstenfeldbruck

Abbildung 8

FNP aller Gemeinden



Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck

Abbildung 9

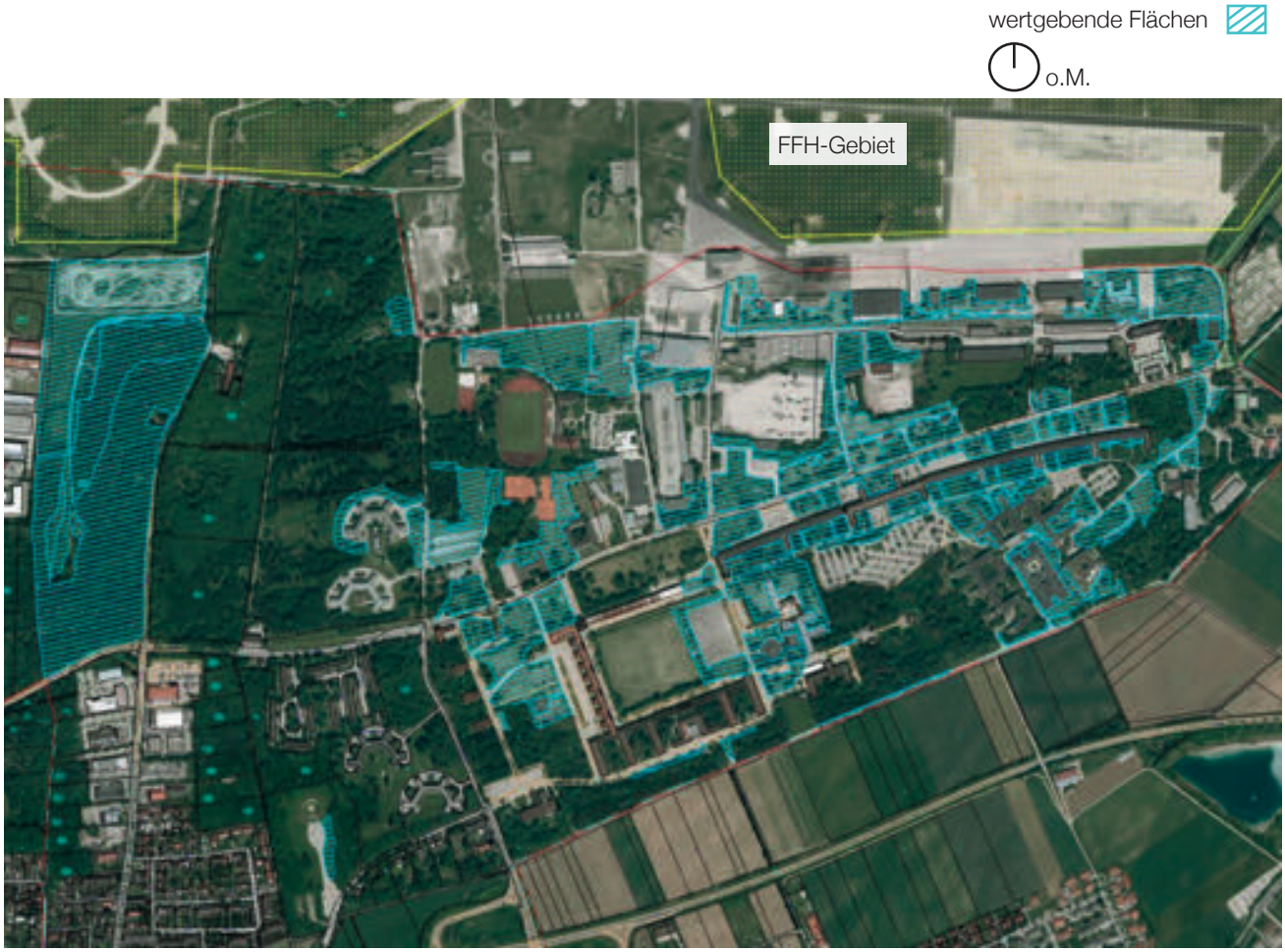
FFH Gebiet (gelb)

o.M.

Quelle: Naturschutzfachliche Bestandserhebung im Fliegerhorst Fürstenfeldbruck
Stand 2015

Abbildung 10

wertgebende Flächen

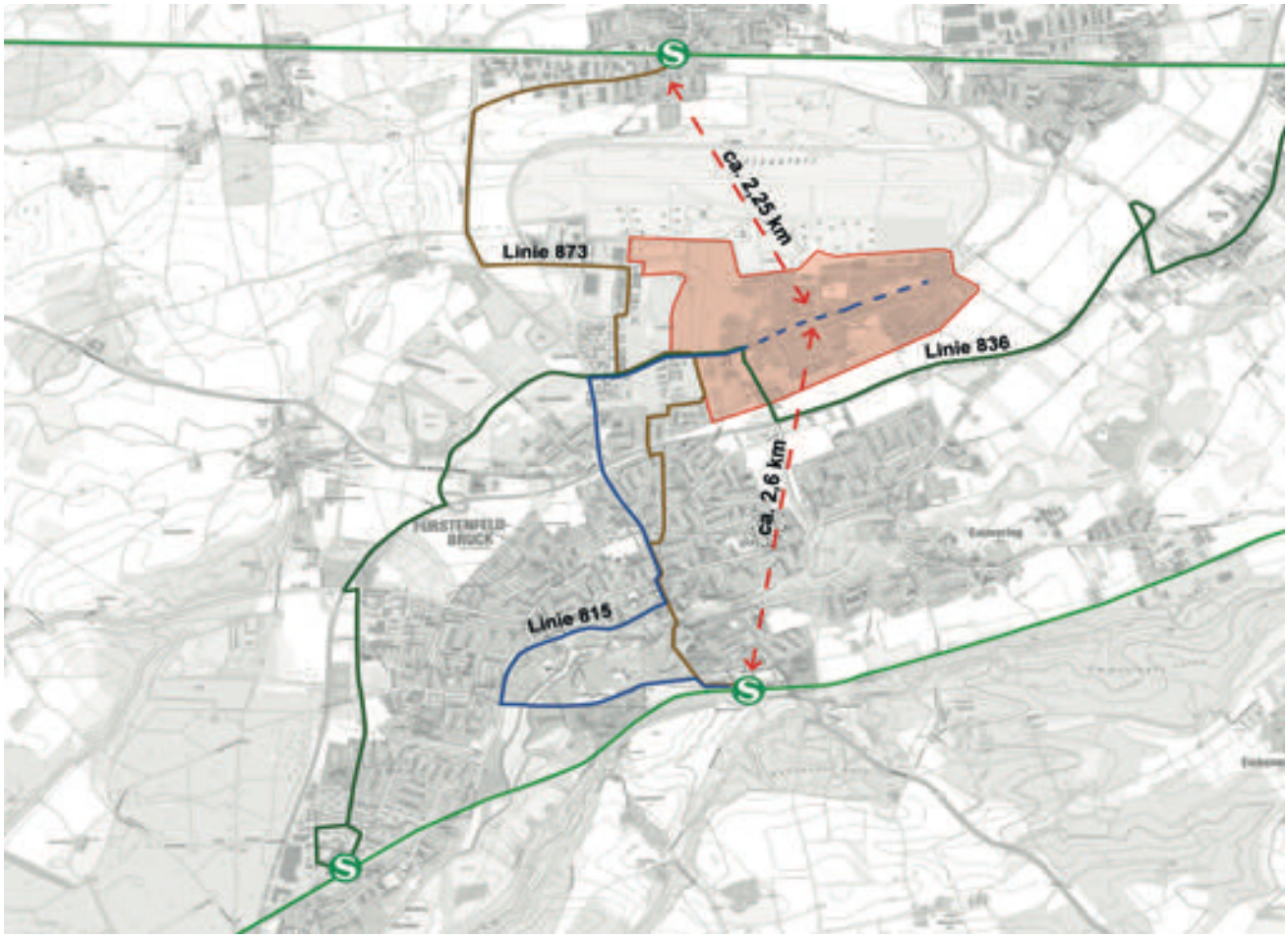


Quelle: Naturschutzfachliche Bestandserhebung im Fliegerhorst Fürstenfeldbruck
Stand 2015

Abbildung 11

ÖPNV

o.M.

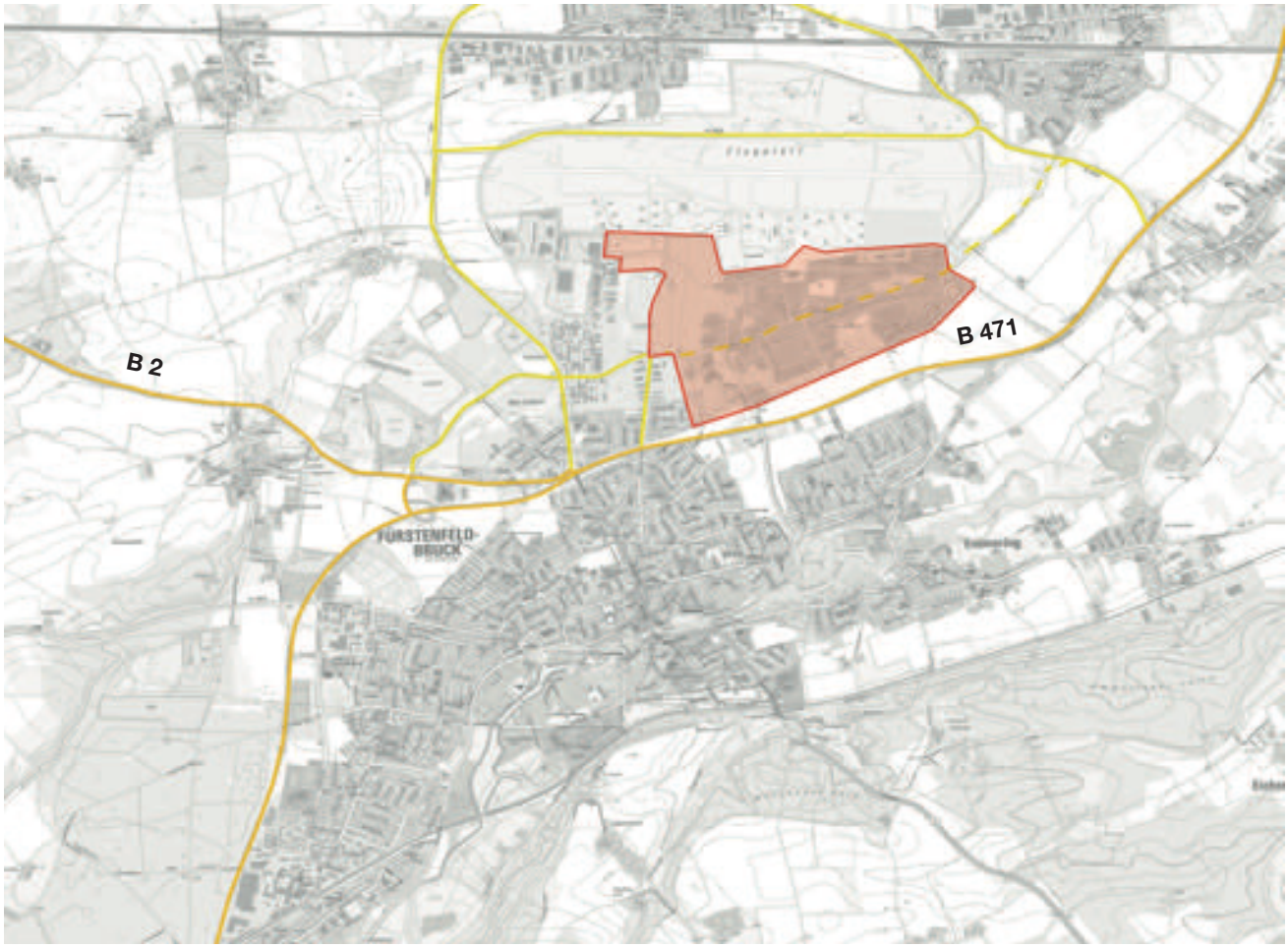


Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

Abbildung 12

MIV

o.M.

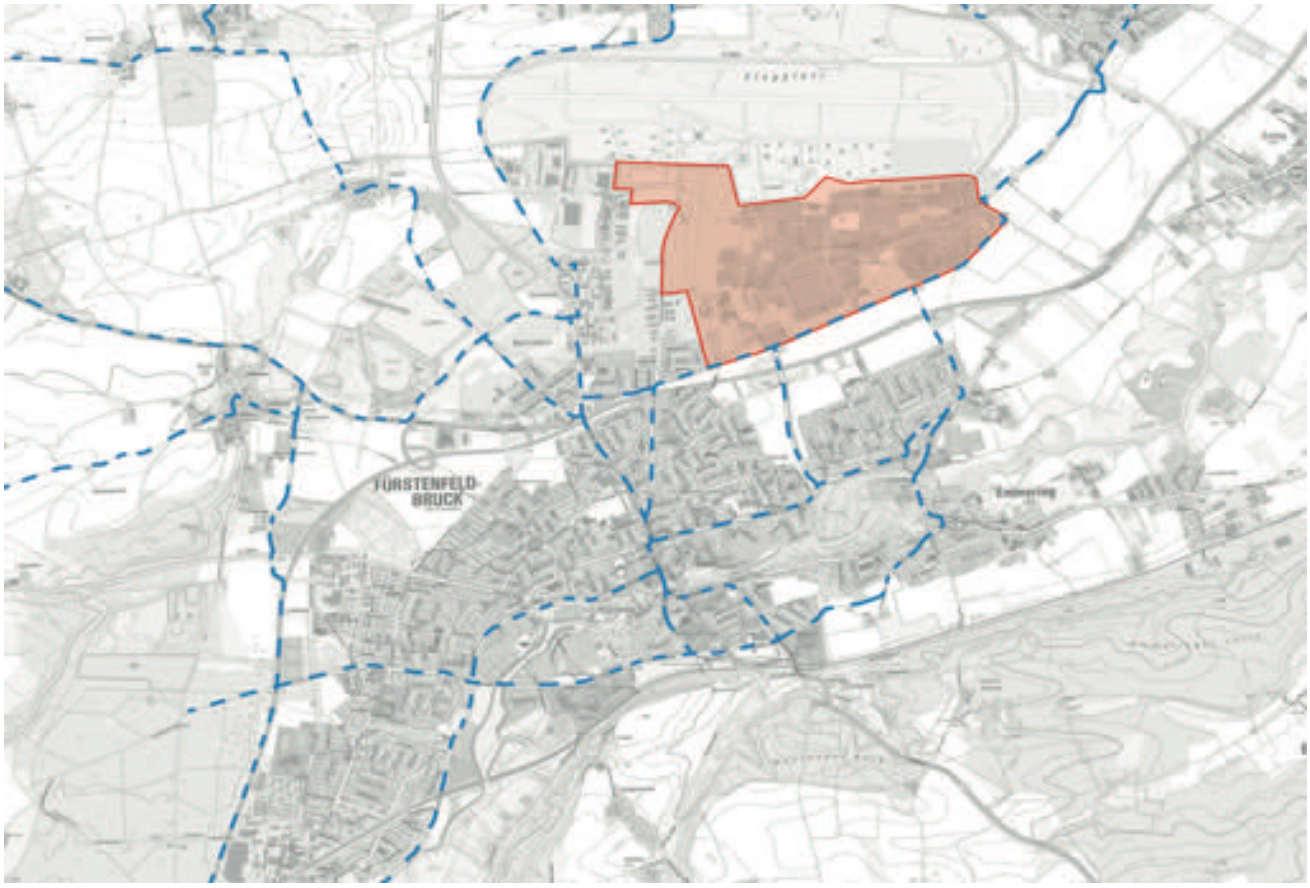


Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

Abbildung 13

Radwegenetz

o.M.



Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

Abbildung 14

Gebäudebestand

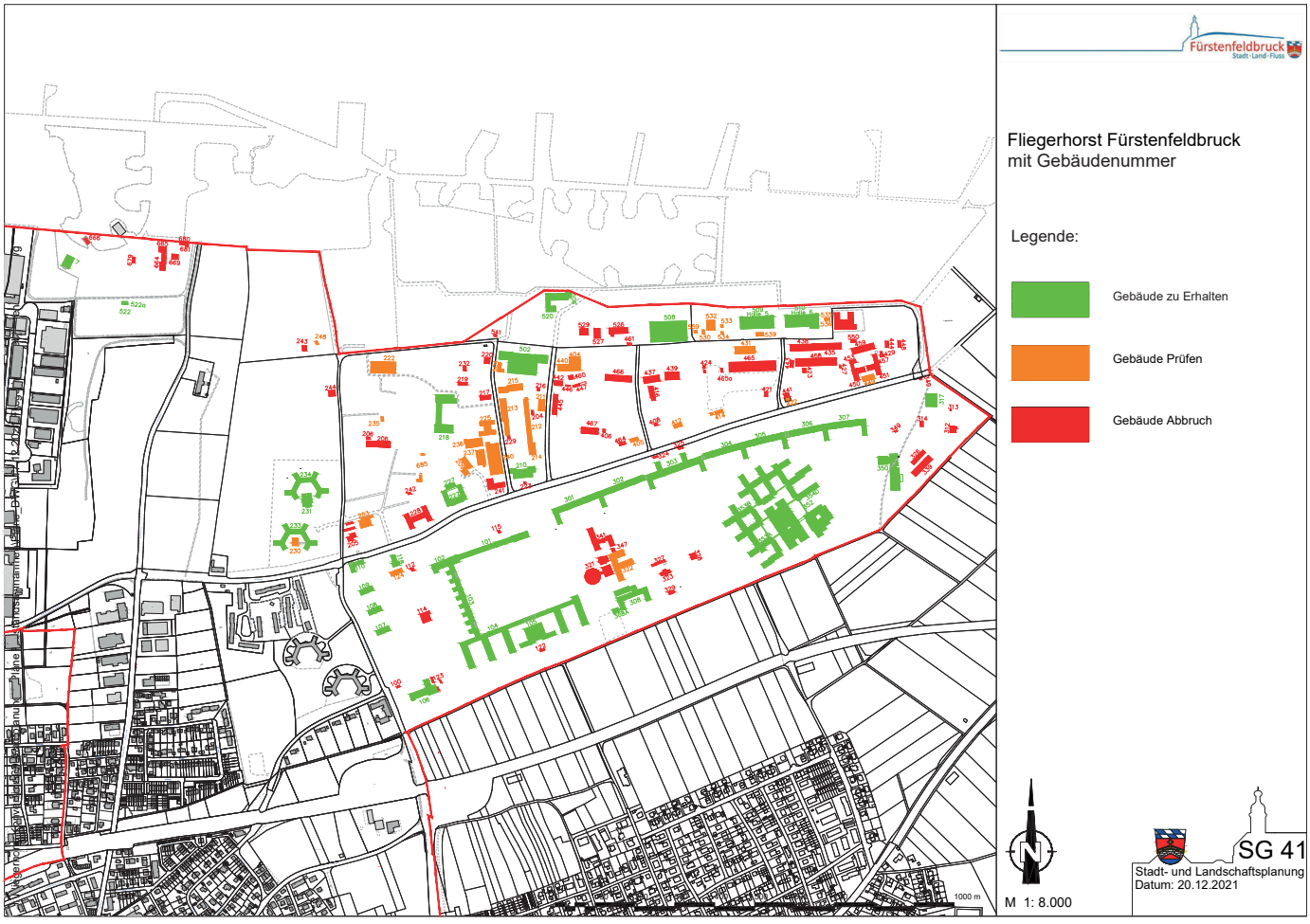


Abbildung 15

Ergänzungsflächen der Nachbarkommunen

o.M.

Gemeinde Emmering

Gemeinde Emmering · Amperstraße 11a ·82275 Emmering

An die
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister
Erich Raff
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Konversion

BEARBEITUNGSVERMERK:
federführendes Amt:
OB | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | VI
zur Kenntnis / Mitwirkung an
22. DEZ. 2022
OB | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | VI

Internet: http://www.emmering.de
Telefonzentrale: 08141/40 07-0
Telefax: 08141/40 07 44

Allgemeine Öffnungszeiten:
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
Do. 15:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Sachgebiet: 1, Markus Pree
Zimmer-Nr.: A 106
Telefon: 08141-4007-23
Telefax: 08141-4007-44
Email: pree@emmering.de

Az.: pr/ko

Emmering, 15. Dezember 2022

Konversion des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck; Stellungnahme der Gemeinde Emmering zum Entwurf des Auslobungstextes für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb für die Konversionsfläche

Anlage: Übersichtsliste mit Anmerkungen zum Entwurf des Auslobungstextes

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck hat im Rahmen des Konversionsprozesses für den Fliegerhorst Fürstenfeldbruck den beteiligten Nachbarkommunen den Entwurf eines Auslobungstextes für den geplanten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb übersandt. In der Folge haben Frau Kripgans-Noisser und Herr Dachsel sowie Herr Schreyer vom prozessbegleitenden Büro Hendricks & Schwartz in der Sitzung des Gemeinderates vom 12. Oktober 2022 über den aktuellen Entwicklungsprozess informiert und die Zielsetzungen des Planungsprozesses erläutert. Zugleich wurde der Gemeinde Emmering anheimgestellt, sich im Rahmen der vorgesehenen Beteiligung der Nachbarkommunen am Planungsprozess mit Anregungen und Hinweisen frühzeitig in den Planungsprozess einzubringen.

Die Fraktionen und politischen Gruppierungen des Emmeringer Gemeinderates haben sich zwischenzeitlich intensiv mit dem Entwurf des Auslobungstextes befasst und in einer Arbeitssitzung über die aus Sicht der Gemeinde Emmering angezeigten Anmerkungen und zu berücksichtigenden Belange verständigt.

1. Grundsätzliche Anmerkungen zur Konversion des Fliegerhorstgeländes

Die sich aus der Konversion des Fliegerhorstgeländes ergebenden künftigen Nutzungsmöglichkeiten besitzen ein hohes Entwicklungspotenzial, das weit über die Grenzen des Landkreises hinausreicht und überregionale Bedeutung aufweist. Im Gegenzug bedeutet dies aber auch, dass von der künftigen städtebaulichen Entwicklung

der Flächen direkte und indirekte Einflüsse auf die an die Moratoriumsfläche angrenzenden Nachbarkommunen ausgehen, die im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zu berücksichtigen sind. Nur dadurch kann sichergestellt werden, dass auch diese an der positiven Entwicklung der Konversionsfläche angemessen partizipieren und eine faire Verteilung von Vorteilen und Belastungen erfolgt.

2. Erweiterung des städtebaulichen Untersuchungsgebiets

Um der überregionalen Bedeutung der Konversion des Fliegerhorstgeländes und des sich daraus ergebenden städtebaulichen Mehrwertes Rechnung zu tragen, erklärt die Gemeinde Emmering ihre Absicht, die nördlich der B 471 auf Emmeringer Flur liegenden Flächen zum Zwecke der Teilnahme am Ideenwettbewerb in das Wettbewerbsgebiet aufnehmen zu lassen. Es handelt sich hierbei um nicht im Eigentum der Gemeinde befindliche Flächen, die sowohl die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering ausgewiesenen Gewerbe- und Sondernutzungsflächen für Photovoltaik als auch die in nordöstlicher Richtung daran angrenzenden, derzeit noch nicht städtebaulich überplanten landwirtschaftlichen Flächen umfassen. Ausgehend von den derzeitigen Festsetzungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering soll dabei die künftige Entwicklung dieser Flächen die Leitgedanken der städtebaulichen Planungen für die gesamte Konversionsfläche aufgreifen und widerspiegeln. Für die in einer späteren Realisierungsphase ggf. entstehenden Einbußen der Gemeinde in Folge entgangener Chancen der Flächennutzung ist ein angemessener finanzieller Ausgleich erforderlich. Dieser kann z.B. in Form eines interkommunalen Gewerbegebietes oder durch eine angemessene Beteiligung an der Wertschöpfung aus der künftigen gewerblichen Nutzung der Konversionsflächen erfolgen.

3. Übergeordnete Leitgedanken zum vorliegenden Entwurf des Auslobungstextes aus Sicht der Gemeinde Emmering

1. Die bereits eingangs erwähnte überregionale Bedeutung der künftigen Nutzung der Konversionsflächen bedingt, dass städtebauliche Ziele im gegenseitigen Dialog verhandelt und unter gegenseitiger Rücksichtnahme im Hinblick auf die hierdurch hervorgerufenen künftigen Auswirkungen und Belastungen für die betroffenen angrenzenden Kommunen festgelegt werden müssen. Hierzu ist es aus Sicht der Gemeinde geboten, bereits im Auslobungstext klare Angaben zum geplanten Umfang und zur Art der künftigen Nutzung zu machen.

2. Im Rahmen der künftigen baulichen Nutzung des Fliegerhorstgeländes sollte nach Möglichkeit auf die in Anspruchnahme von bisher nicht versiegelten Flächen verzichtet werden.

3. Im Auslobungstext sollte als grundsätzliches städtebauliches Ziel eine ausgewogene Nutzung durch Gewerbe, Wohnen, Naherholung und Natur vorgegeben werden.

4. Das zu betrachtenden Wettbewerbsgebiet sollte im Sinne des Klimawandels energetisch so ausgestattet und geplant werden, dass das Ziel der „Energieautarkie“ erreicht wird.

5. Der Schutz der bereits bestehenden hochwertigen FFH-Flächen im Moratoriumsgebiet sollte wesentlicher Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe sein.

6. Die Prüfung der Relevanz möglicher Beeinträchtigungen von Flächen im Gemeindegebiet Emmering durch bestehende Altlasten im Umgriff des Konversionsgeländes ist als Teil der Wettbewerbsaufgabe im Auslobungstext aufzunehmen.

7. Im Hinblick auf künftig entstehende zusätzliche Verkehrsbelastungen auf dem Gebiet der Gemeinde Emmering ist es erforderlich, dass im Auslobungstext des städtebaulichen Wettbewerbs das Planungsprinzip bzw. der Leitgedanke einer Lösung der Verkehrsproblematik durch den zusätzlich entstehenden motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr ausschließlich auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck verfolgt wird. Dabei sind zunächst Maßnahmen zur Verbesserung bzw. zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur vorrangig **vor** der baulichen Überplanung und Entwicklung der Konversionsflächen aufzuzeigen. Im Zuge der notwendigen Planungen zur Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur sind dazu zunächst in einem erweiterten Verkehrsgutachten sämtliche Verkehrsströme in Emmering von und zum zu überplanenden Wettbewerbsgebiet zu überprüfen und realistisch zu bewerten. Im Rahmen des Ideenwettbewerbs ist im Sinne einer rücksichtsvollen künftigen Verteilung der Verkehrsbelastungen ein innovatives und zukunftsfähiges Mobilitätskonzept unter Einbeziehung der Gemeinde Emmering zu erarbeiten, dass alle Verkehrsträger beinhaltet.

8. Im Rahmen der Überplanung der Konversionsfläche ist der Erhalt bestehender Biotopverbünde, die sich auch auf das Gebiet der Gemeinde Emmering erstrecken, zu gewährleisten.

9. Die bestehende soziale Infrastruktur der Gemeinde Emmering ist vor einer künftigen Überlastung durch die künftigen Bewohnerinnen/Bewohner des derzeitigen Geländes des Fliegerhorstes zu schützen, indem entsprechende Einrichtungen in angemessenem Umfang im Wettbewerbsgebiet geplant werden. Hierzu zählen neben Freizeit- und Sporteinrichtungen auch Anlagen zur Gesundheits- und Bildungsinfrastruktur wie Pflegeeinrichtungen, Ärztehäuser und Schulen.

10. Im Rahmen des Ideenwettbewerbs sind auch die Auswirkungen der im Wettbewerbsgebiet entstehenden Gewerbebetriebe auf die bereits bestehende Gewerbeinfrastruktur der Gemeinde Emmering zu prüfen. Im Zuge der städtebaulichen Planung sollte die bisher bestehende Zentralisierung der geplanten künftigen gewerblichen Nutzung im Norden des Areals durch die Ausweisung von entsprechenden Potenzialflächen in Richtung der Gemeindegrenze zu Emmering aufgelöst werden. Um dem Anspruch eines innovativen und modernen Gewerbestandortes gerecht zu werden und zugleich die Verkehrsbelastungen zu reduzieren (s. Punkt 7) sollten in erster Linie Hightech-Firmen und Handwerksbetriebe auf dem Fliegerhorstgelände angesiedelt und auf die Ausweisung von Gewerbeflächen für Logistikunternehmen verzichtet werden.

11. Im Angesicht der vielfältigen Auswirkungen der künftigen Nutzung der Konversionsflächen auf die Gemeinde Emmering ist es erforderlich, bereits im Zuge der Auslobung des Ideenwettbewerbs eine zahlenmäßige Zielsetzung für die künftige Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze und Wohnungen im Wettbewerbsgebiet vorzugeben, da das Maß und die Art der künftigen baulichen Nutzung direkten Einfluss auf die Intensität der hierdurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Nachbarkommunen hat. Auf eine zahlenmäßige Ausgewogenheit zwischen der Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze und des geschaffenen Wohnraums sollte im Zuge einer rücksichtsvollen Planung gegenüber der Gemeinde Emmering geachtet werden. Dies gilt auch für eine mögliche Reduzierung der bislang genannten Zielgrößen (bis zu 5000 Einwohner und 2750 Beschäftigte).

4. Konkrete inhaltliche Änderungsvorschläge für den vorliegenden Entwurf des Auslobungstextes (s. Anlage)

Die in der Anlage beigefügte Liste mit Änderungsvorschlägen zum vorliegenden Auslobungstext geht inhaltlich konkret auf textliche Formulierungen ein und zeigt Änderungsvorschläge seitens der Gemeinde Emmering auf.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff, sowohl die engagierte und umfangreiche Befassung der im Gemeinderat Emmering vertretenen Fraktionen und politischen Gruppierungen mit der Thematik sowie die daraus entwickelten und oben angeführten Anmerkungen und Hinweise zum Entwurf des Auslobungstextes zum städtebaulichen Ideenwettbewerb zeigen aus meiner Sicht deutlich auf, dass die Gemeinde Emmering an einer konstruktiven Zusammenarbeit im Rahmen der überregional wichtigen Konversion des Fliegerhorstgeländes im Kontext einer rücksichtsvollen kommunalen Nachbarschaft stark interessiert ist. Dies zeigt sich nicht zuletzt auch in der Bereitschaft der Gemeinde, eigene Flächen in das Wettbewerbsgebiet einzubringen und damit am Konversionsprozess aktiv teilzunehmen und diesen zu unterstützen. Für die Berücksichtigung der aus Emmeringer Sicht aufzuzeigenden Belange im Auslobungstext zum Wettbewerbsverfahren möchte ich mich bereits jetzt sehr herzlich bedanken.

Ich bin mir sicher, dass damit die Grundlage für eine in beiderseitigem Interesse unserer Kommunen liegenden erfolgreichen Umsetzung des Konversionsprozesses geschaffen wird.
Abschließend darf ich noch einmal vorschlagen, nach der ersten Wettbewerbsphase eine interkommunale Arbeitsgemeinschaft zu etablieren. Dieser sollen Vertreter/innen der Stadt Fürstenfeldbruck, der Stadt Olching und der Gemeinden Maisach und Emmering angehören. In der Arbeitsgemeinschaft sollen gemeinsame Themen und Anliegen unter Wahrung der jeweiligen Planungshoheit der Anrainerkommunen besprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Floerecke
1. Bürgermeister

Konversion Fliegerhorst

Einzelne Anmerkungen zum Auslobungstext-Entwurf:

Seite 6, Spalte links, erster Absatz:
Die Großes Kreisstadt Fürstenfeldbruck … steht vor einer planerischen Herausforderung, *die prägenden* Einfluss auf die Zukunft der Stadt, der umliegenden Gemeinden Emmering, Olching und Maisach, einen Großteil des Landkreises FFB sowie Teilbereichen der angrenzenden Landkreise haben wird.

Seite 6, Spalte rechts, zweiter Absatz vierter Spiegelstrich:
Entwicklung eines innovativen und zukunftsfähigen Mobilitätskonzepts, das die Belange der Anrainerkommunen Emmering, Maisach und Olching angemessen berücksichtigt und die Belastungen durch den zusätzlichen Verkehr möglichst minimiert.

Seite 7, Spalte rechts, oben:
Interessensverbände, Vereine und Institutionen, aber auch die gesamte Bürgerschaft sowie die Anrainerkommunen Emmering, Maisach und Olching sollen … Gelegenheit haben, sich aktiv an das Entstehung des neuen Stadtquartiers zu beteiligen.

Seite 12, Spalte links oben, 1. Absatz:
Das Wettbewerbsgebiet umfasst … ~~annähernd die Hälfte~~ gut ein Drittel von dessen Ausdehnung…

Seite 12, linke Spalte, letzter Absatz:
... von Ackerland der Nachbarkommunen Emmering, das gemäß Flächennutzungsplan teilweise zu einem Gewerbegebiet und teilweise für die Installation von Photovoltaik genutzt werden soll, und Olching, im Norden von den Flächen…

Seite 19, linke Spalte, 5.1.2, zweiter Absatz (unten):
Die Flächennutzungspläne der angrenzenden Gemeinden sehen in nächster Umgebung des ~~Fliegerhorts~~ Fliegerhorstes verschiedene Nutzungen vor~~:, deren Folgen für das auf dem Gelände des Fliegerhorsts entstehende Quartier berücksichtigt werden sollen (..)~~. Die rechtlichen und planerischen Möglichkeiten, dass im FNP der Gemeinde Emmering südwestlich des Fliegerhorst-Areals vorgesehene Gewerbegebiet in die Konversionsplanungen einzubeziehen, sollten untersucht werden.

Seite 23, Übergang von der linke Spalte unten auf die rechte Spalte oben:
Die Freiraumplanung soll hier ein besonderes Augenmerk auf die Vernetzung dieser Biotope legen. Ein zwischen Naturerlebnis und Schutz der Natur abgewogenes Maß von partiellen Zutrittsmöglichkeiten soll einen möglichst großen zusammenhängenden ökologischen Schutzraum entstehen lassen.

Seite 23, rechte Spalte, letzter Absatz:
Im Wettbewerbsgebiet sind Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen sowie Kontaminationsflächen vorhanden. … ~~Für den Wettbewerb ergeben sich keine Einschränkungen.~~

Seite 24, rechte Spalte oben:
… ist ein Erdwärmekollektor im Wettbewerbsgebiet grundsätzlich möglich. Für den Fall einer möglichen Planung ist der Schutz von Biotopen zu berücksichtigen.

Seite 25, linke Spalte, zweiter Absatz:

Die dem Wettbewerbsgebiet nächstgelegenen Stationen sind die S-Bahnhöfe Maisach und Gernlinden (beide S 3)~~, die in ca. 5-10 Minuten mit dem Auto erreichbar sind~~.

Seite 25, rechte Spalte, gesamter zweiter Absatz:

Das Wettbewerbsgebiet ist nur zum Teil gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Südlich des Fliegerhorstes verläuft ~~die~~ eine der Hauptverkehrsadern von Fürstenfeldbruck, die Bundesstraße B 471…

.

Die Zufahrt in das Fliegerhorstgebiet von Süden und Südosten geschieht bislang vor allem über das Straßennetz der Gemeinde Emmering, sowie die Von-Grafenreuth-Straße.

Seite 26, linke Spalte, erster Absatz:

Der Bund beabsichtig einen vierstreifigen Ausbau der B 471. Im Zuge dieser Maßnahme soll der Anschluss der B 471 an den Fliegerhorst Fürstenfeldbruck umgebaut werden. Dieser ist so zu gestalten, dass zusätzliche Belastungen für Emmering weitestgehend vermieden werden. Dies setzt voraus, dass die künftig erfolgende Zufahrt über die Von-Grafenreuth-Straße in das Fliegerhorstgelände nicht die einzige Erschließung des Konversionsgebietes sein wird.

Seite 26, rechte Spalte, letzter Absatz:

Die derzeitige Parkplatzsituation im Wettbewerbsgebiet sieht überwiegend großflächige, oberirdische Stellplatzflächen vor, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung überplant werden~~ können~~ müssen.

Seite 27, linke Spalte, erster Absatz:

Das Wettbewerbsgebiet ist ~~sehr gut~~ in das Radverkehrsnetz integriert. Es wird über zwei Haupt-Radrouten des Radroutennetzes Fürstenfeldbruck an die Innenstadt und den Bahnhof von Fürstenfeldbruck angebunden.

Seite 27, linke Spalte, erster Absatz, letzter Satz:

Südlich des Fliegerhorstes führt ~~eine Strecke~~ ein Feldweg als Teilabschnitt des landkreisweiten Radwegenetzes bis nach Gernlinden.

Seite 27, rechte Spalte, erster Absatz:

Der insbesondere bei Vereinssportnutzung … auftretende Lärm muss bei benachbarter Wohnbebauung ebenso beachtet werden wie die Reduzierung des dadurch entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens, insbesondere für die Gemeinde Emmering.

Seite 28, linke Spalte, zweiter Absatz:

Der ehemalige Fliegerhorst stellt eine einmalige Entwicklungschance für ~~den Landkreis~~ die Stadt Fürstenfeldbruck und die angrenzenden Kommunen dar, …

Seite 28, linke Spalte, zweiter Absatz:

~~Zudem ist es einer der am besten geeignetsten Standorte für eine interkommunale Zusammenarbeit~~.

Seite

Seite 28, rechte Spalte, zweiter Absatz:

~~Um ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die zu erwartenden neuen Einwohner und Beschäftigten zu vermeiden, werden integrierte, übergemeindlich abgestimmte Planungen von Wohn- und Arbeitsplatz entwickelt. Die Standortgemeinden sowie weitere Betroffene setzen sich von Beginn an dafür ein, das Mobilitätsbedürfnis möglichst nachhaltig zu befriedigen.~~

Um das mit der Entwicklung einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen zu reduzieren, entwickelt die Stadt Fürstenfeldbruck in Zusammenarbeit mit den Anrainerkommunen und dem Landkreis innovative Mobilitätskonzepte. Integrierte Planungen zur Nähe von Wohn- und Arbeitsplatz können dabei hilfreich sein.

Seite 28, rechte Spalte, dritter Absatz:

Eine Entwicklung auf allen Ebenen wird genau durchdacht und die ~~interkommunale Zusammenarbeit~~ Beteiligung der Anrainerkommunen daran ist selbstverständlich.

Seite 29, linke Spalte, erster Absatz:

Mit den natürlichen Ressourcen wird respektvoll umgegangen, … um eine nachhaltige Landschaftsentwicklung zu garantieren. Ziel ist es, auch im Entwicklungsgebiet einen möglichst großen Flächenanteil unversiegelt, unbebaut und natürlich zu belassen.

Seite 29, linke Spalte, letzter Absatz:

… ein optimaler Anschluss an den geplanten Radschnellweg Richtung München geschaffen,

Seite 29, rechte Spalte, zweiter Absatz:

Am Fliegerhorst sollen ~~energieeffiziente Stadtstrukturen mit zukunftsfähigen Energiestandards … Erhalt des ausgedehnten Gebäudebestands nahelegt~~. energieautarke Stadtstrukturen entwickelt werden.

Seite 30, linke Spalte, erster Absatz:

Unterschiedliche Wohntypologien ~~(z.B. Geschosswohnungsbau, Ein- oder Zweifamilienhäuser)~~ und Trägermodelle …

Seite 30, rechte Spalte, dritter Absatz, zweiter Spiegelstrich:

Gestaltung des Überganges … zum geschützten Landschaftsraum im Norden sowie im Süden nach Emmering.

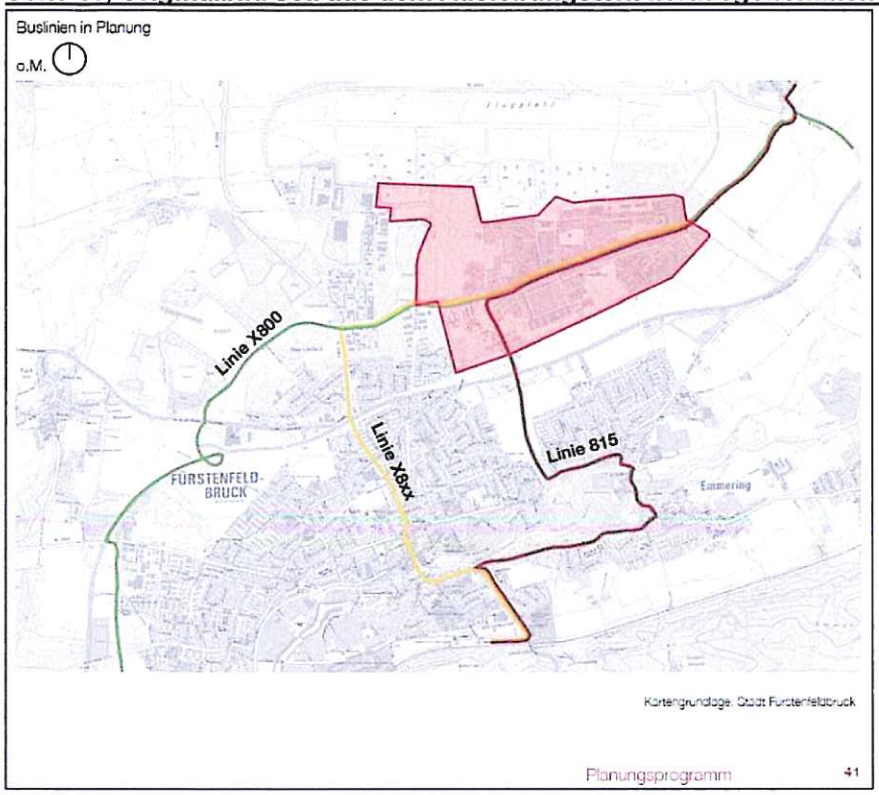
Seite 34, rechte Spalte, erster Absatz:

Dazu gehört die ~~fußläufige~~ Erreichbarkeit der Arbeitsplätze fußläufig, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV ebenso wie flexible Baustrukturen, die unterschiedliche Nutzungen ermöglichen.

Seite 35, linke Spalte, vierter Absatz:

Hierzu strebt die Stadt Fürstenfeldbruck die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes … an. Die im FLN der Gemeinde Emmering südlich des Entwicklungsgebietes ausgewiesenen Gewerbeflächen sollen dabei ggf. miteinbezogen werden

Seite 41, Originalbild soll aus dem Auslobungstext herausgenommen werden



Seite 42, linke Spalte, dritter Absatz:

Es gibt Vorüberlegungen, das ÖPNV-Angebot künftig auch durch eine Trambahntrasse zu erweitern. (s. Teilstrategie 4, Anlage ...). Dadurch soll eine größere Transportkapazität als durch den Bus-Verkehr sowie durch Eigentrassierung eine hohe Fahrplanstabilität erreicht werden. Mit der Trambahn sollen der Bahnhof Fürstenfeldbruck, der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck und der Bahnhof Gernlinden miteinander verbunden und dabei auch Siedlungsgebiete von Fürstenfeldbruck besser an den ÖPNV angebunden werden. Im Wettbewerb soll daher ein flexibles Konzept aufgezeigt werden, das einen ~~späteren~~ Ausbau einer Trambahntrasse ermöglicht. Hierzu bietet sich die auf dem Plangebiet vorhandene Gleistrasse an.

Seite 42, rechte Spalte, dritter Absatz:

Bei der Konzeption sollen die notwendigen Fahrradstellplätze … grundsätzlich mitbedacht werden. Ein Nachweis ist ~~jedoch~~ im Rahmen der ersten Wettbewerbsstufe ~~nicht erforderlich~~ wünschenswert.

Seite

Gemeinde
maisach

Gemeinde Maisach • Postfach 15 • 82212 Maisach

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Konversion Fliegerhorst
z. H. Frau Kripgans-Noisser
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Schulstr. 1 • 82216 Maisach • www.maisach.de

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
zusätzlich Donnerstag 14:30 Uhr – 18:00 Uhr

Telefon: 08141/937-0
Telefax 08141/937-250
E-mail: info@maisach.de
Internet: www.maisach.de

Konversion Fliegerhorst
21. Dez. 2022
eingegangen am:

Ihre Nachricht:
Ihre Zeichen:
Unsere Zeichen:

Sachbearbeiter	Zimmer	Telefon	E-mail	Fax	Datum
Frau Wycisk	Hauptgeb. E.08	08141/937-212	a.wycisk@maisach.de	08141/937-412	09.12.2022

Stellungnahme der Gemeinde Maisach zum Auslobungstext für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb Fliegerhorst Fürstenfeldbruck

Sehr geehrte Frau Kripgans-Noisser,

zunächst möchten wir uns für Ihre Präsentation des Auslobungstextes für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbs Fliegerhorst im Rahmen unserer Gemeinderatsitzung am 06.10.2022 sowie generell für die Einbindung in den Planungsprozess als Nachbarkommune bedanken.

Sie gaben der Gemeinde Maisach die Möglichkeit, Ihnen Rückmeldung zum Entwurf des Auslobungstextes zu geben, welche wir hiermit gerne in Anspruch nehmen. Grundsätzlich begrüßen wir die Bestrebungen zur Umwandlung des bisher militärisch genutzten Fliegerhorstgeländes Fürstenfeldbruck in eine zivile Nutzung. Allerdings werden aus unserer Sicht die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen nicht genügend betrachtet.

Bezüglich des motorisierten Individualverkehrs werden im Auslobungstext zwar dahingehend Aussagen getroffen, dass der Bund einen 4-streifigen Ausbau der B 471 beabsichtigt und im Zuge dessen der Anschluss der B 471 an den Fliegerhorst Fürstenfeldbruck umgebaut werden soll. Zu einer genauen Zeitschiene oder der Verkehrsführung bis zum Ausbau der B 471 sind jedoch keine Angaben gemacht worden. Die Anbindung an die B 471 wird aufgrund der räumlichen Nähe unweigerlich über die Nachbarkommunen erfolgen müssen. Weitere Belastungen sind bei der B 2 sowie der Anschlussstelle A 8 (Dachau/Fürstenfeldbruck) zu erwarten.

Zudem möchten wir anführen, dass uns auch der Schutz der Bestandsbesiedlung eine wichtige Angelegenheit ist. Neben dem zusätzlichen motorisierten Individualverkehr dürfen die Auswirkungen auf den ÖPNV nicht außer Acht gelassen werden. Aufgrund der Nähe des neuen Stadtteils zu den S-Bahn-Haltestellen Maisach und Gernlinden wird der ohnehin schon hohe Parkdruck weiter ansteigen. Die Bereitstellung ausreichender Abstellmöglichkeiten ist von Seiten der Gemeinde Maisach nicht geplant. Darüber hinaus erlauben die beiden Bahnhöfe in der heutigen Konfiguration unseres Erachtens auch keine zusätzliche Buserschließung in der benötigen Dimension. Daher sollte die Möglichkeit eines zusätzlichen Halts auf dem Fliegerhorstgelände überprüft werden. Im Zuge dessen sollte auch eine Verbindung der S-Bahnhöfe Fürstenfeldbruck und Maisach über das Fliegerhorstgelände eingeplant werden, um ein Umsteigen zwischen den Linien S3 und S4 zu ermöglichen.

Grundsätzlich bitten wir Sie bei Infrastrukturprojekten, die von regionaler Bedeutung sind, um nachbarschaftliche Unterstützung – beispielsweise in Form von direkter finanzieller Beteiligung oder aber durch Unterstützung bei der Generierung von Fördermitteln.

Außerdem würden wir begrüßen, wenn die Stadt Fürstenfeldbruck generell in dem neu entstehenden Quartier eine verkehrsvermeidende Infrastruktur im Sinne des städtebaulichen Konzepts *Stadt der kurzen Wege* fördern würde. Distanzen zwischen Wohnort, Arbeitsplatz, Nahversorgung und Dienstleistungen sollten geringgehalten werden und so einem großen Verkehrsaufkommen entgegengewirkt werden. Neben dem ÖPNV betrifft dies vor allem auch den Fuß- und Radverkehr.

Wir befürchten eine Verlagerung des Verkehrs, die zu einer Überlastung der Erschließungsstruktur in unserer Kommune führen wird. Die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur darf hinsichtlich der Finanzierung, der Frequenz sowie des Lärms nicht zu unseren Lasten erfolgen. Deshalb sollten vor Beginn des städtebaulichen Wettbewerbs die verkehrlichen und infrastrukturellen Auswirkungen auf Maisach als Nachbarkommune untersucht werden bzw. analysiert werden, was die bestehende Verkehrsinfrastruktur an zusätzlichen Belastungen noch zulassen würde und wie viel Zusatzverkehr noch ortsverträglich ist. Zum Beispiel könnte im Rahmen des Ideenwettbewerbs eine Aufgabenstellung sein, konzeptionelle Lösungen für die Verkehrsinfrastruktur zu finden.

Abschließend möchten wir nochmals darum bitten, das Projekt zur Entwicklung des Moratoriumgebiets gemeinsam zu beschreiten. Über eine Rückmeldung Ihrerseits, wie mit den Einwänden der Gemeinde Maisach umgegangen wurde, wären wir Ihnen sehr dankbar.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Seidl
Erster Bürgermeister

STADT OLCHING

Stadt Olching · Postfach 1260 · 82134 Olching

Stadt Fürstenfeldbruck
z.H. Fr. Kripgans-Noisser
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Hausanschrift:
Rebhuhnstraße 18 (Rathaus)
82140 Olching

Telefon: 08142/200-0 (Zentrale)
Durchwahl: 200-1310
Telefax: 08142/200-176

e-mail: bauamt@olching.de

Sachbearbeiter/in: Hr. Brunnhuber
Zimmer-Nr.: 056
Gesch.-Zeichen: III-0

Vorab per E-Mail

28. November 2022

Konversion Fliegerhorst;
Stellungnahme der Stadt Olching zum Auslobungstext des Ideenwettbewerbes

Sehr geehrte Frau Kripgans-Noisser;

Der Stadtentwicklungsausschuss (SEA) der Stadt Olching hat sich in seiner Sitzung am 24.11.2022 mit der Angelegenheit beschäftigt und nachstehende Stellungnahme verabschiedet:

1. Beabsichtigte Nutzungen

Die Stadt Olching sieht die beabsichtigte Mischnutzung mit überwiegend Wohnbauflächen nach wie vor kritisch. Der Landkreis Fürstenfeldbruck ist auch ausweislich der neuesten Statistikdaten des Regionalen Planungsverbandes ein ausgesprochener „Auspendlerlandkreis". Auch ist die Steuerkraft, die maßgeblich durch die Einnahmen aus Gewerbesteuern beeinflusst ist, im Vergleich zu den anderen Landkreisen rund um München niedrig.

Daher ist eine verstärkte Ansiedlung von qualifizierten Arbeitsplätzen, die Schaffung von Innovationsstandorten und der Ausbau der weiterführenden Bildungs- und Forschungseinrichtungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung der Region an geeigneten Standorten wesentlich. Dabei sind interkommunale Ansätze und vor allem bereits erschlossene und versiegelte Flächen besonders geeignet.

Durch gezielte und umfassende Entwicklung eines Wissensschafts- und Gewerbestandortes kann den benannten Defiziten also entgegengewirkt werden und eine langfristige Umkehr des Pendlersaldos sowie der mäßigen Wirtschaftsleistung erreicht werden.

Da es sich beim Wettbewerbsgebiet um einen Satellitenstandort handelt und nicht wie bei anderen Konversionen um einen, in die Stadt eingebetteten Standort, erscheint die Verortung „zwischen" vier Landkreiskommunen als eine besondere Lagegunst.

Die geplante Ansiedlung eines Hightech-Unternehmens aus der Medizinbranche im Bereich der sog. Betonplatte mit einem ggf. sogar universitären Forschungsstandort beweist aus Sich der Stadt Olching die Hypothese, dass das Fliegerhorst-Gelände ein enormes überregionales bzw. internationales Potential aufweist, welches weit über einen nutzungsgemischten Stadtteil hinausgeht.

Die Stadt Olching befürwortet daher eine interkommunale und regionale Entwicklung der Fläche mit Nutzungen, die allen betroffenen Kommunen und der Region nützlich sind.

Dazu gehören neben den oben beschriebenen Schwerpunkten auch überörtliche Freizeit-, Sport und Erholungseinrichtungen, die die Leistungsfähigkeit einzelner Kommunen übersteigen, jedoch einen Mehrwert für alle darstellen und gemeinsam auch finanzierbar sein könnten. Besonders Gewicht kommt dem dadurch zu, dass die vorhandenen Naherholungsgebiete und – einrichtungen an der Belastungsgrenze sind.

Die Stadt Olching hat von jeher betont, die gesetzlichen Zuständigkeiten gemäß der jeweiligen kommunalen Gemarkungen nicht in Frage zu stellen, sich jedoch gerne über die eigenen Flächen hinaus – die nur in geringem Maße angrenzen – einbringen zu wollen. Selbstverständlich ist dabei auch über einen fairen Ausgleich zwischen Kosten und Nutzen zu achten. Derzeit erkennt die Stadt Olching in den bisherigen Planungen aber lediglich Lasten, die auf die Stadt zu kommen, ohne einen nennenswerten Mehrwert. Hinzuweisen ist auch darauf, dass angesichts der großen überörtlichen Bedeutung eine interkommunale, nachbarschaftliche Abstimmung unabdingbar ist.

Vorschlag für den Auslobungstext:
Es sind ein oder mehre alternative kleinmaßstäbliche Planungsvorschläge mit Darstellung der Baustrukturen und der Erschließungssysteme unter besonderer Berücksichtigung eines regionalen Wissens- und Wirtschaftsstandortes und / oder überörtlicher Freizeiteinrichtungen zu erarbeiten

2. Regionalplan und andere überörtliche Planungen

Die Stadt Olching grenzt im äußersten Südwesten des Stadtgebietes mit einer geringen Länge der Stadtgrenze an das Areal des ehemaligen Fliegerhorsts an. Die Einbeziehung von Olchinger Flächen in eine bauliche Entwicklung erscheint nur komplementär sinnvoll.

Eine isolierte Entwicklung ohne strukturelle und funktionelle Anbindung an die Entwicklung auf Fürstenfeldbrucker und Emmeringer Flur steht für die Stadt Olching nicht an. Hierfür ist die Fläche zu weitab der übrigen baulichen Flächen und der Erschließungsinfrastruktur der heutigen Ausprägung der Stadt. Sollte es jedoch planerische Gründe für eine Ausweitung einer von der Stadt Olching begrüßten Nutzungsüberlegung über die Grenzen des heutigen Fliegerhorstes hinaus geben, steht die Stadt Olching diesen Überlegungen grundsätzlich ergebnisoffen gegenüber.

Die Stadt Fürstenfeldbruck bezieht sich in ihren Planungsüberlegungen auf die RES des Landkreises, die ein Zusammenwachsen z. B. der Siedlungen Gernlinden und Esting an

der B 471 vorsieht. Die Stadt Olching hat sich die RES nicht zu eigen gemacht, sondern nur zur Kenntnis genommen. Die RES ignoriert an dieser Stelle die Vorgaben des Regionalplans, der einen regionalen Grünzug zwischen Maisach und Olching darstellt. Ein Zusammenwachsen ist hier aus unserer Sicht nicht zielführend, weil die Trennungswirkung der B 471 erheblich ist.

Vorschlag zum Auslobungstext:
Die angrenzenden Flächen der Stadt Olching an das derzeitige Fliegerhorstgelände sind komplementär in eine Planungs- und Nutzungskonzeption einzubinden, soweit dies nicht auf dem bereits versiegelten Konversionsgelände realisierbar ist. Dabei sollen außer der etwaigen Gebietserschließung keine überörtlichen MIV-Verkehrsanbindungen auf Olchinger Flur geplant werden.

3. Verkehr

Im Rahmen anderer Konversionsprojekte wurde für die Abschätzung möglicher Planungs- und Nachnutzungskonzepte zunächst die vorhandene verkehrliche Struktur umfassend analysiert. Hierbei stand in Mitten, welche Aufnahmekapazitäten diese vorhandene Verkehrsinfrastruktur noch aufweist, mit welchen Maßnahmen diese erhöht werden kann und welche Konsequenzen dies hat. Erst nach Vorliegen dieser Erkenntnisse wurden potentielle Entwicklungsszenarien für das Konversionsgebiet erarbeitet. Dabei wurde stets der Realisierungsgrad bzw. die Machbarkeit solcher ergänzenden Infrastrukturprojekte in zeitlichem Zusammenhang zur Gebietsentwicklung verbindlich gesetzt.

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Olching liegen solche umfangreichen Voruntersuchungen hinsichtlich der weiteren Belastbarkeit bzw. Auslastung der vorhandenen Verkehrsträger /-infrastruktur bzw. nicht vor.
Bei der Beurteilung der Auslastung und der möglichen weiteren Belastung sind nicht nur die Entwicklungsflächen der Stadt Fürstenfeldbruck maßgebend; auch die Flächen der Gemeinden Maisach und Emmering die für eine Entwicklung unmittelbar in Frage kommen, werden zu erheblichen verkehrlichen Auswirkungen führen.

Die Stadt Olching ist aufgrund ihrer räumlichen Lage zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und den Gemeinden Emmering und Maisach und den überörtlichen Hauptverbindungsverkehrsachsen B 471, BAB und Bahn natürlicherweise vom Verkehr jedweder Entwicklung betroffen. Das Fehlen jedweder Umfahrungen trägt dazu bei, dass sämtlicher Verkehr durch das Stadtgebiet verlaufen wird.

Die Ableitungen der B 471 über die Staatsstraßen 2345 und 2069 verlaufen direkt durch das bebaute und dicht bewohnte Stadtgebiet Olchings. Eine Verkehrszunahme durch die Bebauung des Fliegerhorstareals im bewohnten Olchinger Stadtgebiet muss daher ausgeschlossen werden.

Alle drei Verkehrsszenarien sehen eine Ableitung des Verkehrs über Olching vor, entweder mit direkter Verlängerung der Fliegerhorstachse (2. Anbindung) oder über die B 471 mit prognostizierten 2.000 bis 3.500 zusätzlichen Kfz. Die B 471 ist bereits heute an einer wahrzunehmenden Leistungsgrenze. Daran wird auch ein vierstreifiger Ausbau nicht grundlegend etwas ändern, da die Anschlussstelle der BAB 8 „Dachau-Fürstenfeldbruck" gemessen an der Verkehrsbedeutung und –belastung, vollkommen unzureichend ist und die Aufnahmefähigkeit der BAB 8 zu den relevanten Stoßzeiten einen Verkehrsabfluss nicht gewährleisten kann.

Die beiden S-Bahn Halte Esting und Olching bieten bereits heute keine Reserven für einen weiteren Busverkehr Daher werden diese zusätzliche Verkehre aus dem Fliegerhorstareal nicht aufnehmen können.

Dies ist deshalb von Bedeutung, da davon auszugehen ist, dass die von der Stadt Fürstenfeldbruck vertretene Auffassung, dass ein Gutteil des ÖPNV Richtung S-Bahnhof Fürstenfeldbruck abfließt so nicht eintreffen wird. Der Bahnhof Fürstenfeldbruck liegt zu weit entfernt; ein Großteil des eigenen Stadtgebietes muss zeitintensiv und staugefährdet durchquert werden. Alleine schon aus diesem Mangel scheint es angezeigt, die sog. „Deichenstegtrasse" wieder in die Überlegungen mit aufzunehmen.

Auch erscheint eine Ein- und Ausfädelung einer S-Bahn-Stichstrecke zwischen Esting und Gernlinden völlig unrealistisch. Alleine der Aufwand für die sog. Überwerfungsbauwerke erscheint im Hinblick auf die Zielerreichung nicht gerechtfertigt zu sein. Zudem wird der Freiraum zwischen Gernlinden und Esting durch eine Gleistrasse zerschnitten. Grundlegendes Problem zudem: Die Auslastungen der S-Bahn in Richtung München und abends zurück (Stichwort: hohe Außpendlerraten) sind bereits heute sehr hoch. Eine Taktverdichtung erscheint hier unabdingbar.

Es wird nicht verkannt, dass eine Verknüpfung zwischen den beiden S-Bahn-Ästen (S3 und S4) als Teil einer Ringbahn sinnvoll wäre. Es scheint überlegenswert diese als Pendelbahn zwischen einem geringfügig verlegten Halt Gernlinden über das Fliegerhorstareal über Fürstenfeldbruck-West Richtung Buchenau oder Schöngeising zu führen. Ggf. ist auch die Stadtumlandbahn auch in Richtung Dachau wieder auf die Agenda zu setzen.

<u>Vorschlag zum Auslobungstext:</u>
Die Kommunen im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München erleben seit Jahren einen enormen Entwicklungsdruck, der sich insbesondere in einer Zunahme des Pendelverkehrs auf Straße und Schiene zeigt. Das bestehende Straßennetz ist nicht ausreichend tragfähig und auch die S-Bahn in Stoßzeiten durch Außpendler schon jetzt ausgelastet.

Das Wettbewerbsgebiet ist daher sowohl was den ÖPNV als auch den MIV betrifft, zukunftsweisend verkehrlich so anzubinden, dass die Haupterschließung neu gedacht und von den bestehenden Trassen B 471 und S-Bahn unabhängig ist.

Die Ableitung des Verkehrs ist so zu planen, dass eine gleichmäßige Verteilung auf neue Wege erreicht wird; dabei darf keine der Anbindungen für den MIV erkennbar besonders attraktiv sein oder am Ende auf die B 471 münden.

Neue Erschließungstrassen sind außerhalb des Stadtgebietes Olchings zu planen.

Eine zweite Anbindung des Fliegerhorstgeländes auf und über Olchinger Flur ist ausgeschlossen.

Für Rückfragen oder Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Magg
Erster Bürgermeister

Anmerkungen ÖDP-Fraktion Auslobungstext Fliegerhorst

Seite	Spalte, Absatz	Anmerkung
6	Rechts, 2. Absatz	Aufnahme neuer Spiegelstrich: „- Sicherstellung von bilanzieller Klimaneutralität“
12	Links, 3. Absatz	Aufnahme „(FFH-Gebiet)“ hinter „…Flächen des ehemaligen Flugplatzes“
24	Links	Überschrift „Energie“ durch „Potenziale für erneuerbare Energien“ ersetzen, Darunter folgender Text: Nach den Ergebnissen des Energienutzungsplans 2011 hat die Solarenergie (Strom, Wärme) das größte Potenzial im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck. Daneben sind Erdwärmekollektoren im Wettbewerbsgebiet grundsätzlich möglich. Zu den Potenzialen der Tiefengeothermie hat die Stadt ein Gutachten in Auftrag gegeben. Danach folgen die Absätze zu Wind, Abwärme und Fernwärme.
25	Links, 2. Absatz	Bzw. ca. max. 15 Minuten mit dem Fahrrad
25	Rechts, 2. Absatz	„die Hauptverkehrsader“ durch „eine der Hauptverkehrsadern“ ersetzen
28	Links, 1. Absatz	Am Ende Satz einfügen.: Nachfolgend die vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien:
32	Links, Parzellierung und Gebäudetypologie	Satz „Neben größeren …“ streichen
32	Rechts, Klimaschutz	- Am Ende vom 1. Absatz anhängen: „Dies bedeutet, dass das neue Stadtquartier von Anfang an bilanziell klimaneutral zu planen ist.“ - Satz zu Beginn des 2. Absatzes „Bei der Realisierung…“ streichen
34	Links, Energiegewinnung	Änderung 2. Satz: „Es werden Aussagen erbeten, wie der neue Stadtteil ~~**energieträgeroffen, sparsam**~~ **zu 100** , ggf. sogar autark…“
35	Links und rechts, Zukunftsfähige Gewerbestruktur	Wird ersetzt durch Beschlusstext KA 30.11.22
36	Rechts, 3. Absatz	Kompletter Absatz, beginnend mit „Zusätzlich prüft die Stadt Fürstenfeldbruck…“ streichen
38	Kasten Mobilität	1. Mobilitätsstationen aufnehmen, plus Text „Diese sollen max. 200 m Abstand zu den Wohngebäuden haben“ 2. Fahrradstellplätze: - 1 Stellplatz pro Einwohner, plus Besucherstellplätze (1 pro 3 Wohneinheiten) - Stellplätze für Lastenräder berücksichtigen - Erdgeschossig, überdacht
38	Kasten Frei- und Grünräume	Anteil öffentlicher und privater Freiflächen = **je** ca. 20 m² je Einwohner
39	Rechts, 3. Absatz.	Hinter „FFH-Flächen“ Satz einfügen: „Auch im restlichen Planungsgebiet soll der Gedanke der Biotopvernetzung und der Ausweisung von Schutzgebieten, wo die Natur Vorrang vor der Nutzung durch den Menschen hat, berücksichtigt werden.“

40	Links, Regenwasserversickerung	- Überschrift ergänzen: „Regenwasserversickerung **(Schwammstadt)**“ - Hinter „integrieren“ ergänzen: „und gleichzeitig die nötigen Anpassungen an den Klimawandel erreichen (Schwammstadt)“ - Letzter Absatz, vorletzter Satz ändern: Die Überlagerung der Gründächer mit Photovoltaik **wird ausdrücklich begrüßt**.
40	Rechts, 6.6 Mobilität	Letzter Satz im 3. Absatz (hinter „vernetzt“) ergänzen: „Ziel ist es, das komplette Quartier als Tempo 30-Zone auszuweisen, z.T. in Kombination mit einem Einbahnstraßensystem.“
40	Rechts, ÖPNV	Hinter dem ersten Satz ergänzen: „Bei neuen Haltestellen soll ein maximaler Abstand von 200m zu den Wohngebäuden berücksichtigt werden.“
42	Links, Fuß- und Radverkehr	- 1. Satz Klammertext ergänzen: „(**mindestens** richtlinienkonform)“ - 2. Satz „Dies soll größtenteils vom MIV unabhängig sein.“ ersetzen durch: „Bei Geschwindigkeiten über 30 km/h soll der Radverkehr unabhängig vom Fußverkehr und vom MIV geführt werden.“
42	Rechts, Fuß- und Radverkehr	Satz „Ein Nachweis ist jedoch …“ streichen
42	MIV	3. Spiegelstrich, letzter Satz: statt „für quartiersinternen soll Verkehr möglich sein“ --> „für quartiersinternen Verkehr soll möglich sein“
43	Rechts, Ruhender Verkehr – Stellplätze	Satz „Ein Nachweis zur Unterbringung…“ streichen
45	7.1 Beurteilungskriterien	7. Spiegelstrich: „Wirtschaftlichkeit und“ streichen (ggf. in Klammern ergänzen „Ökologie, Soziales und Ökonomie“)
47	Rechts, Sachpreisrichter*innen	- Punkt 1 ändern: N.N., Oberbürgermeister*in - Punkt 5 hinten ergänzen: „bzw. der AG (ohne Freie Wähler); Vertreter*in wird gelost“
47	Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter*innen	Alle weiteren Fraktionen plus die AG aufführen

VERKEHRSFORUM FÜRSTENFELDBRUCK

Thomas Brückner, Münchner Str., 82256 FFB, Tel. 08141/666006, Mobil 0151/55115843, Email tobmax@t-online.de
www.verkehrsforum-ffb.de

Fürstenfeldbruck, 28.12.2022

Vorschlag S-Bahn-Anbindung Fliegerhorst FFB

Sehr geehrte Frau Kripgans-Moisser,

in einer Stellungnahme von Bündnis 90 / Grüne hatte ich am 08.03.2022 schon darauf hingewiesen, dass im Programm „Bahnausbau Region München“ des Bayr. Ministeriums für Bauen, Wohnen und Verkehr (Stand Mai 2021) 43 Maßnahmen aufgelistet werden, darunter unter Punkt U22 die S-Bahn-Anbindung des Fliegerhorstes FFB (siehe Anlage). In den Plänen dazu ist eine Abzweigung von der S3 zwischen Esting und Gernlinden eingezeichnet. Ich habe mir auch mal Gedanken über den Anschluss gemacht. Man kann es auch als Vision oder Spinnerei abtun, da die Realisierungschancen und die Zeitschiene wahrscheinlich in weiter Ferne liegen. Und das, obwohl alle wissen, dass der S-Bahn-Anschluss vor Ort sein sollte, bevor die ersten Bewohnerinnen und Bewohner im Fliegerhorst einziehen.

Bisher war und ist immer nur von einer einseitigen Anbindung von Esting (oder über das alte Bahngleis von Maisach) die Rede. Das ist aber eine Sackgasse, die die Orientierung und z.B. auch die Kaufkraft der neuen Bewohnerinnen und Bewohner des Fliegerhorstes von unserer Stadt weg nach Olching (Maisach) oder München zieht. Deshalb ist der Ringschluss vom Fliegerhorst zum Bhf. FFB, mit Halt in der Brucker Innenstadt unerlässlich.

Die natürlich unterirdische Streckenführung ist von mir so gewählt, dass möglichst viel in kostengünstigerer offener Bauweise erstellt werden kann. Es bieten sich zwei Trassen an:

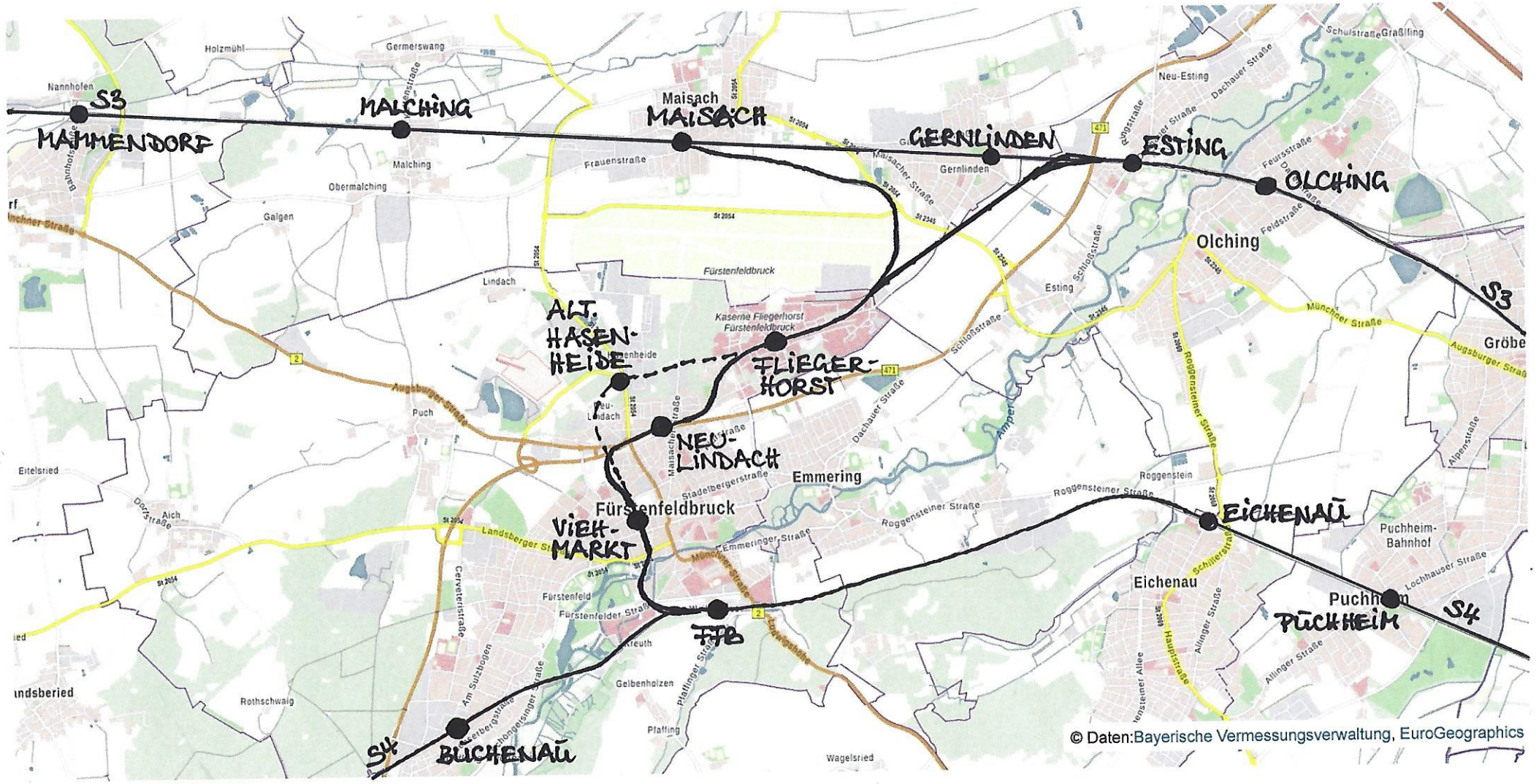
1. Bhf. Fliegerhorst > Ehrenmal Lützowstr. > Bhf. Neulindach (Verlauf unter der B471) > Hochfeld > Bhf. Volksfestplatz / Viehmarkt > Ochsenwiese > Bhf. FFB.
2. Alternativ Bhf. Fliegerhorst > Bhf. Hasenheide (Trasse über Zennetti und äußere Maisacher Str.) > Neulindach > Hochfeld > Bhf. Volksfestplatz / Viehmarkt > Ochsenwiese > Bhf. FFB.

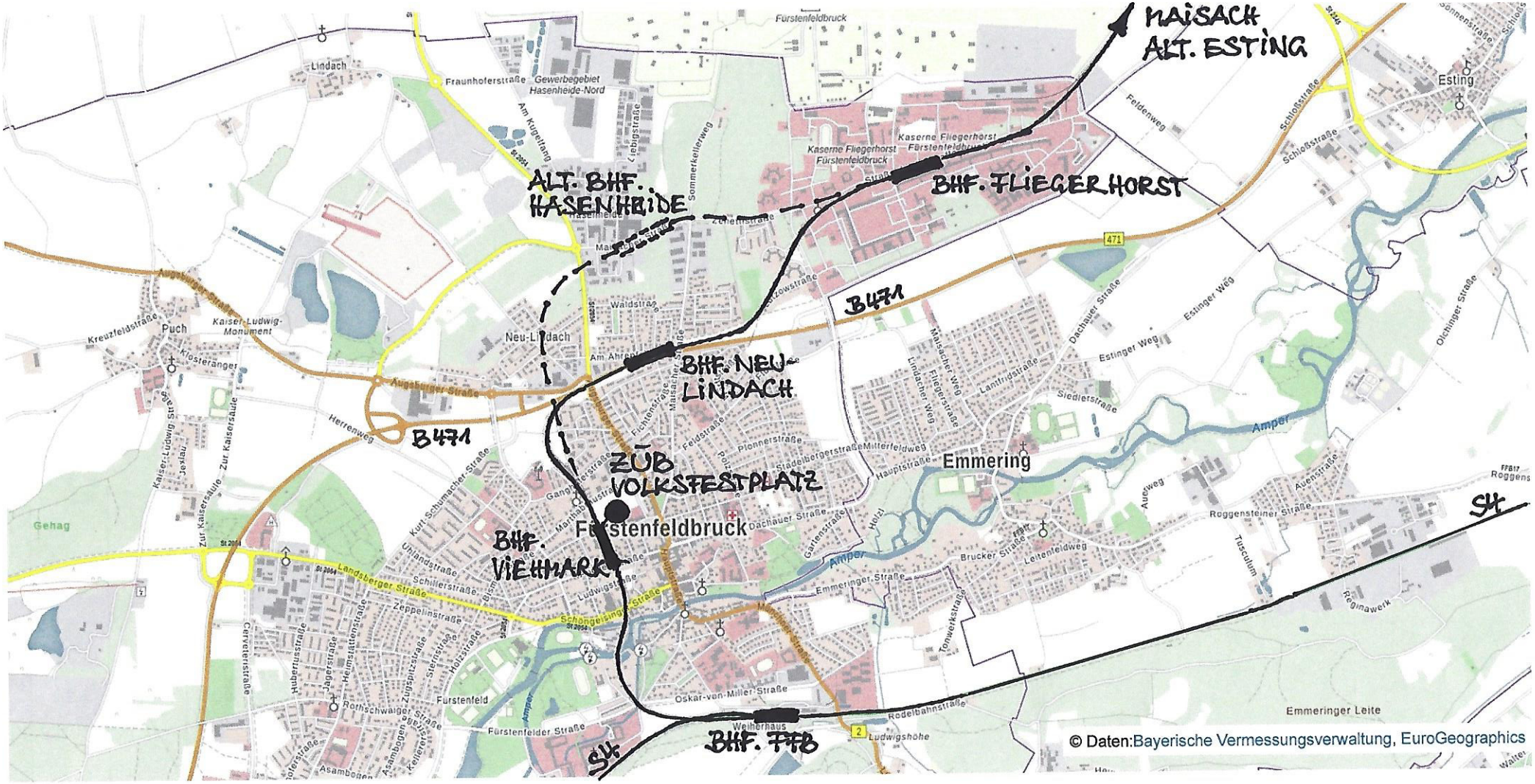
Der Bahnhof in der Innenstadt hat zwei Ausgänge, einmal am Viehmarkt (Baulücke neben Bäckerei Drexler) und ein zweiter am Volksfestplatz. Am Volksfestplatz könnte ein ZUB (zentraler Umsteigebusbahnhof) entstehen. Dadurch müssten nicht alle Buslinien aus dem Landkreis wie heute durch die Innenstadt zum Bahnhof fahren. Die westlichen Linien könnten zumindest teilweise am Volksfestplatz abgefangen werden, dort enden und die Innenstadt entlasten. Fahrgäste Richtung München könnten bereits vor der staugeplagten Brucker Innenstadt in die S-Bahn einsteigen und damit etliche Unpünktlichkeiten vermeiden.

Alternativ denkbar wäre es auch, die Trasse mit einer Straßenbahn zu betreiben, die ein attraktiveres, weil dichteres Netz an Haltestellen ermöglichen würde. Aber auch mit einer Tram haben wir die gleichen Probleme der Innenstadtquerung. Auch diese müsste Innenstadt und Amper im Tunnel queren.

Ich bitte Sie, meine Anregungen noch in den Wettbewerbsprozess einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
Thomas Brückner


S3
MAMMENDORF
MALCHING
Maisach
MAISACH
GERNLINDEN
ESTING
OLCHING
S3
ALT-
HASEN-
HEIDE
FLIEGER-
HORST
NEU-
LINDACH
Fürstenfeldbruck
VIEH-
MARKT
FFB
EICHENAU
PUCHHEIM
S4
S4
BUCHENAU
Emmering
Olching
Gröbe
Eichenau
Puchheim-
Bahnhof
Kaserne Fliegerhorst
Fürstenfeldbruck
Nannhofen
Holzmühl
Germerswang
Malching
Obermalching
Galgen
Lindach
Frauenstraße
Gernlinden
Maisacher Straße
Neu-Esting
Esting
Schulstraße
Graßlfing
Dachauer Straße
Feldstraße
Münchner Straße
Augsburger Straße
Schloßstraße
Roggensteiner Straße
Alpenstraße
Puch
Eitelsried
Aich
Dorfstraße
Landsberger Straße
Stadelbergerstraße
Roggenstein
Emminger Straße
Fürstenfeld
Fürstenfelder Straße
Cerveteristraße
Am Sulzbogen
Rothschwaig
Gelbenholzen
Pfaffing
Wagelsried
Pfaffinger Straße
Schillerstraße
Hauptstraße
Allinger Straße
Lochhauser Straße
Dachauer Straße
Ampe
Neu-
Lindach
Kreuth
ndsberied
ied
rf
uchner-Straße
Bahnhofstraße
Augsburger Straße
Maisacher Straße
Schloßstraße
Roggensteiner Straße
Dachauer Straße
Münchner Straße
Landsberger Straße
Fürstenfelder Straße
Pfaffinger Straße
Schillerstraße
Hauptstraße
Allinger Straße
Lochhauser Straße
Alpenstraße
Augsburger Straße
Feldstraße
Feursstraße
Schulstraße
Graßlfing
Neu-Esting
Dachauer Straße
Gernlinden
Maisacher Straße
Esting
Schloßstraße
Olching
Feldstraße
Münchner Straße
Gröbe
Augsburger Straße
Roggensteiner Straße
Alpenstraße
Roggenstein
Emminger Straße
Eichenau
Puchheim-
Bahnhof
Lochhauser Straße
Schillerstraße
Hauptstraße
Allinger Straße
Puchheim
Fürstenfeldbruck
Kaserne Fliegerhorst
Fürstenfeldbruck
Dachauer Straße
Ampe
Neu-
Lindach
Maisacher Straße
Stadelbergerstraße
Emmering
Roggensteiner Straße
Emminger Straße
Fürstenfeld
Fürstenfelder Straße
Cerveteristraße
Am Sulzbogen
Kreuth
Gelbenholzen
Pfaffinger Straße
Pfaffing
Wagelsried
Rothschwaig
Eitelsried
Aich
Dorfstraße
Landsberger Straße
Puch
Augsburger Straße
Lindach
Galgen
Obermalching
Malching
Frauenstra



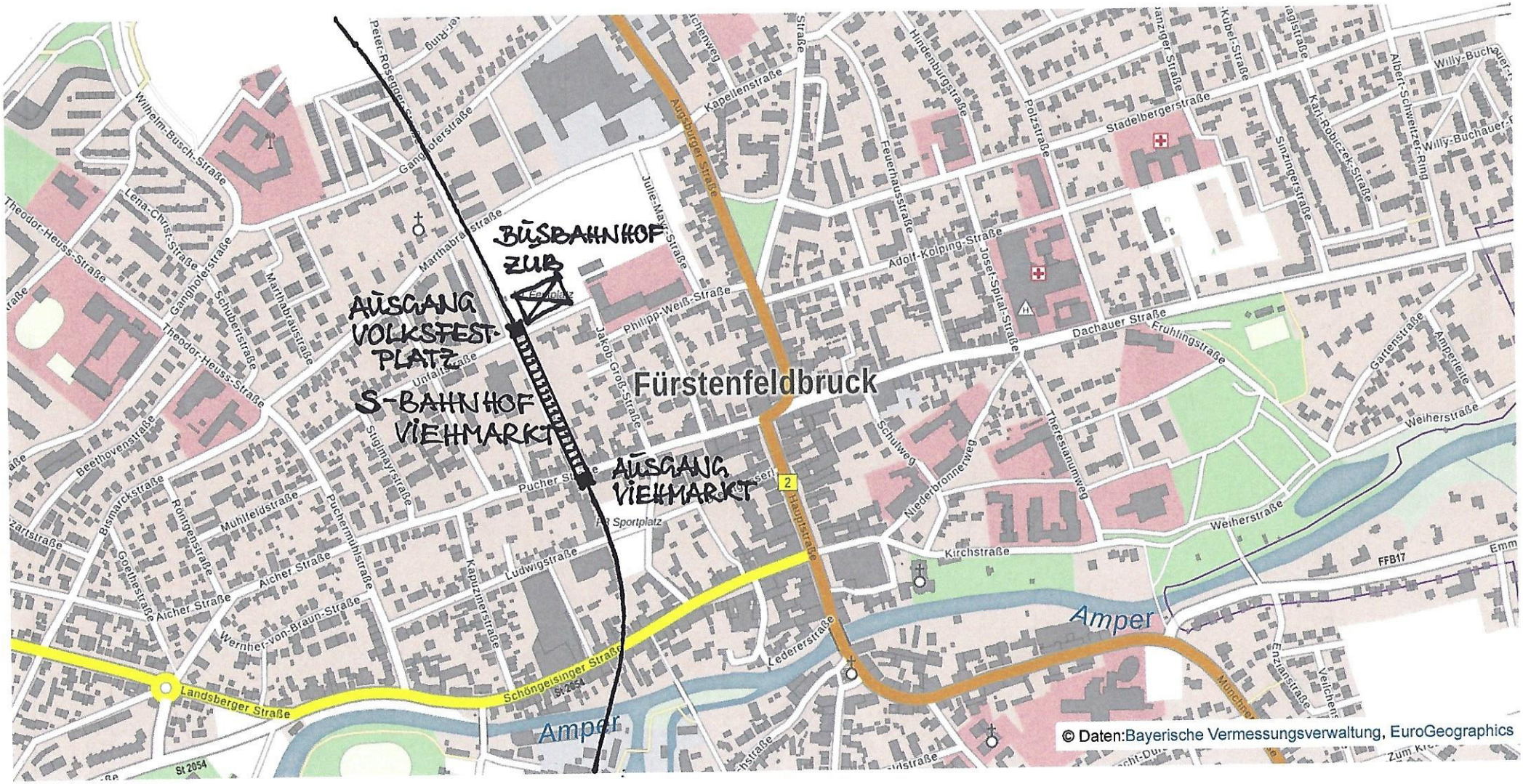
ZÜB = ZENTRALER UMSTEIGE BAHNHOF (BÜSSE)

VERKEHRSFORUM FFB

Vorschlag S-Bahn-Anbindung Fliegerhorst FFB

28.12.2022 Plan Stadt Fürstenfeldbruck

Thomas Brückner Tel. 0160 / 919 666 06

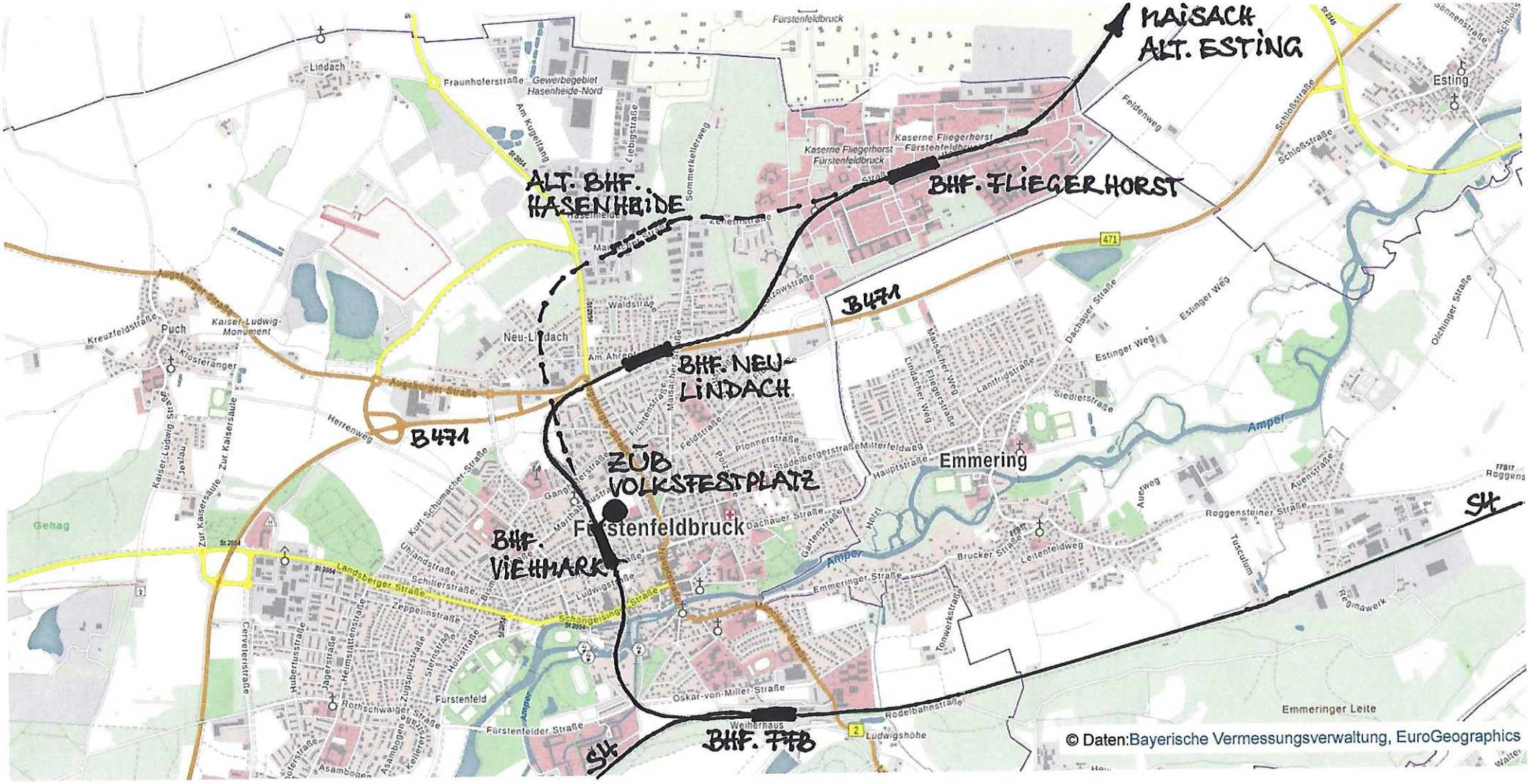


VERKEHRSFORUM FFB

Fußgänger Fahrräder Busse FFB

Vorschlag S-Bahn-Anbindung Fliegerhorst FFB

28.12.2022 Plan Innenstadt-Bahnhof Fürstenfeldbruck Thomas Brückner Tel. 0160 / 919 666 06



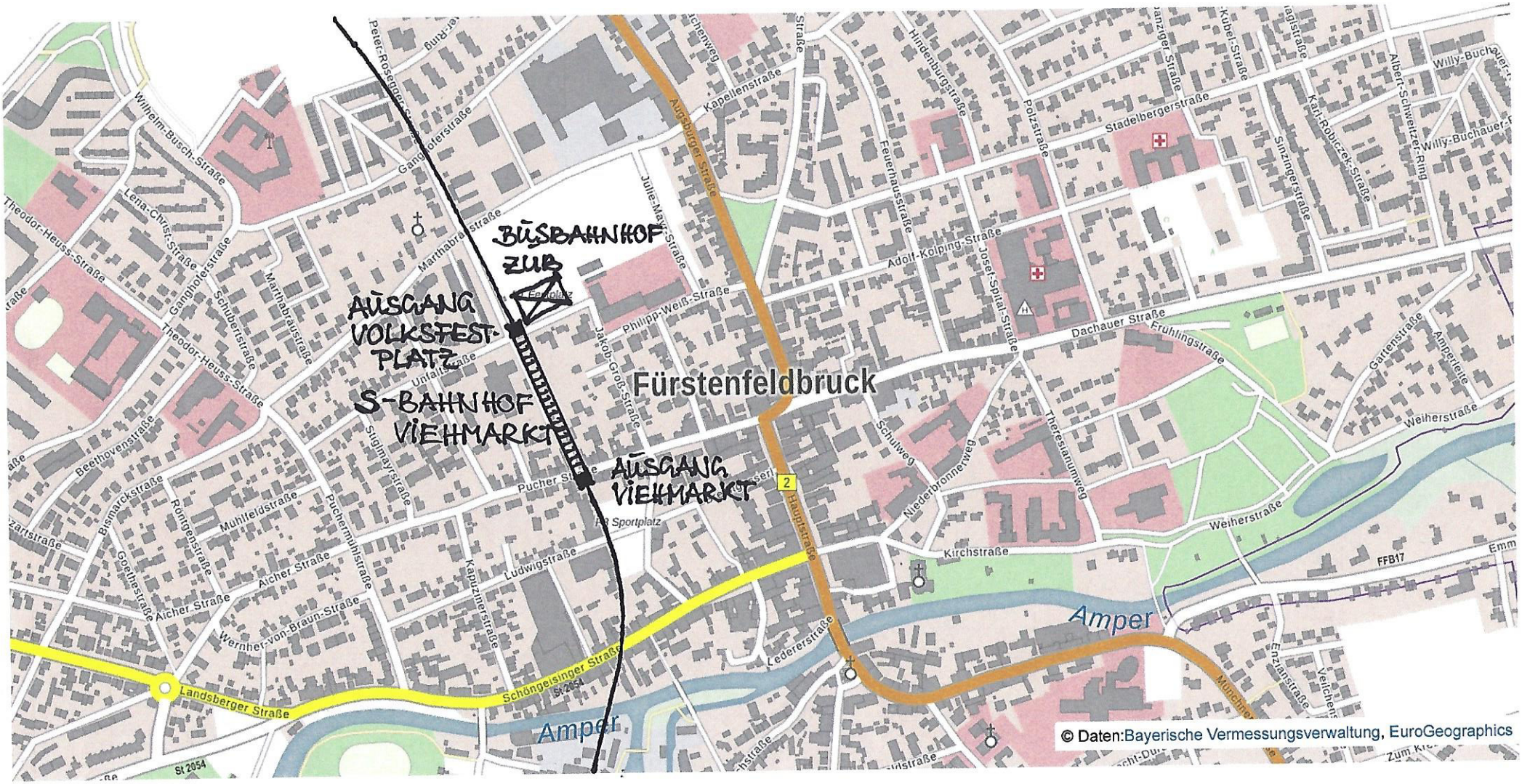
ZÜB = ZENTRALER UMSTEIGE BAHNHOF (BÜSSE)

VERKEHRSFORUM FFB

Vorschlag S-Bahn-Anbindung Fliegerhorst FFB

28.12.2022 Plan Stadt Fürstenfeldbruck

Thomas Brückner Tel. 0160 / 919 666 06



VERKEHRSFORUM FFB

Fußgänger Fahrräder Busse FFB

Vorschlag S-Bahn-Anbindung Fliegerhorst FFB

28.12.2022 Plan Innenstadt-Bahnhof Fürstenfeldbruck Thomas Brückner Tel. 0160 / 919 666 06

TOP Ö 5

Vorab-Auszug
aus der Niederschrift über die
9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Konversionsausschusses
vom 07.03.2023

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
Ausschussmitglieder:
Herr Thomas Brückner; Herr Christian Götz; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	**Städtebaulicher Wettbewerb Fliegerhorst - Auslobungstext**

Geänderter Beschlussvorschlag:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die Verwaltung wird beauftragt den vorgestellten Auslobungstext **mit redaktionellen Änderungen** als Grundlage für den Städtebaulichen Wettbewerb Fliegerhorst zu verwenden und die weiteren Schritte zur Auslobung einzuleiten.

   Ja-Stimmen: 10
   Nein-Stimmen: 2

2. Die im Auslobungstext vorgeschlagene Jury soll zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen werden. Sollten einzelne Jurymitglieder der Einladung nicht folgen können, kann das mit dem Wettbewerbsmanagement beauftragte Büro bgsm Stadtplaner und Architekten adäquate Vertreter vorschlagen und zur Teilnahme einladen.

   Ja-Stimmen: 12
   Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 08.03.2023

Elke Kroner
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2974/2023

41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Stadtrat 2020-2026; Beschluss über die Änderung der Ausschussbesetzung der Stadtratsfraktion Die PARTEI			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1 / 0241 tr.	Erstelldatum	15.03.2023	
Verfasser	Klehr, Roland	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	10 Allgemeine Verwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	28.03.2023	Ö

Anlagen:	Anlage: E-Mail v. 15.03.2023 von Herrn StR Weber

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für die Stadtratsfraktion Die PARTEI ab sofort folgende Ausschussbesetzung

Haupt- und Finanzausschuss				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Weber	Best	Pötzsch

Planungs- und Bauausschuss				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Best	Weber	Heimerl

Konversionsausschuss				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Weber	Best	Pötzsch

Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Best	Weber	Heimerl

Ausschuss für Integration, Soziales, Jugend und Sport				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Best	Weber	Heimerl

Kultur- und Werkausschuss				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Weber	Best	Heimerl

Sachvortrag:

Die Stadtratsfraktion Die PARTEI, vertreten durch Herrn Stadtrat Florian Weber hat mit E-Mail vom 15.03.2023 folgende Änderungen der Ausschussbesetzungen mitgeteilt (Änderungen in rot):

Haupt- und Finanzausschuss				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Weber	Best	Pötzsch

Planungs- und Bauausschuss				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Best	Weber	Heimerl

Konversionsausschuss				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Weber	Best	Pötzsch

Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Best	Weber	Heimerl

Ausschuss für Integration, Soziales, Jugend und Sport				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Best	Weber	Heimerl

Kultur- und Werkausschuss				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
14	AG Best (parteilos) / Die PARTEI	Weber	Best	Heimerl

Trnka, Sophie

Von:	Liebl, Gabriele im Auftrag von Raff, Erich (OB)
Gesendet:	Mittwoch, 15. März 2023 11:58
An:	Klehr, Roland
Cc:	Trnka, Sophie; Raff, Erich (OB)
Betreff:	WG: Änderng der Besetzung der Ausschüsse

Hallo Herr Klehr,

nachstehende E-Mail von Herrn STR Weber leiten wir an Sie zur weiteren Veranlassung weiter.

Viele Grüße

Gabriele Liebl
Büro des Oberbürgermeisters
Tel.: 08141 281-1012

Von: Florian Weber [mailto:florian.weber@stadtrat-ffb.de]
Gesendet: Mittwoch, 15. März 2023 11:41
An: Raff, Erich (OB) <Erich.Raff@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Änderng der Besetzung der Ausschüsse

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

für die nächste Sitzung des Stadtrates beantrage ich im Namen unserer Fraktion und der SPD-Fraktion, die Sitze in den Ausschüsse wie folgt neu zu besetzen.

Der erstgenannte Name ist das Ausschussmitglied, der zweite Name der/die 1.VertreterIn, der dritte Name der/die 2. VertreterIn

Ausschuss für Integration, Soziales, Jugend und Sport

Adrian Best, Florian Weber, Philipp Heimerl

Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau

Adrian Best, Florian Weber, Philipp Heimerl

Konversionsausschuss

Florian Weber, Adrian Best, Mirko Pötsch

Haupt- und Finanzausschuss

Florian Weber, Adrian Best, Tina Jäger

Planungs- und Bauausschuss

Adrian Best, Florian Weber, Philipp Heimerl

Kultur- und Werkausschuss

Florian Weber, Adrian Best, Philipp Heimerl

Ich bitte die Änderungen der Sitze als Vorlage in die nächste Sitzung des Stadtrates aufzunehmen.
Vielen Dank im Voraus und freundliche Grüße

Flo Weber

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Personalvorlage Nr. 2940/2023

41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Personalangelegenheiten; Amtsangemessene Alimentation von Beamten; Verzicht auf die schriftliche Geltendmachung für die Jahre ab 2020			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	13-030/stu	Erstelldatum	15.03.2023	
Verfasser	Wagner, Michael	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	13 Personal	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	28.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, entsprechend der Handhabung des Freistaates Bayern auf die zeitnahe Geltendmachung einer verfassungskonformen Besoldung durch die städtischen Beamtinnen und Beamten für die Kalenderjahre ab 2020 zu verzichten. Die aufgrund der Gesetzesänderung zur Neuausrichtung orts- und familienbezogener Besoldungsbestandteile angepassten Orts- und Familienzuschläge sollen rückwirkend ab dem 01.01.2020 mit den tatsächlich ausgezahlten Familienzuschlägen sowie Ballungsraumzulagen verrechnet werden. Entstehende Differenzbeträge sind an die städtischen Beamtinnen und Beamten nachzuzahlen.

Referent/in		Kusch / BBV	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in		Piscitelli / CSU	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen		Ja			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme		wird nachgereicht		€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist der Dienstherr verpflichtet, seine Beamten (w/m/d) angemessen zu alimentieren. Die Besoldung ist demnach so zu bemessen, dass dem Beamten (w/m/d) und seiner Familie ein amtsangemessener Lebensunterhalt ermöglicht wird. Das Bundesverfassungsgericht hat in den letzten Jahren die Grundsätze der amtsangemessenen Alimentation weiter konkretisiert. Es hat dabei festgestellt, dass unter Zugrundelegung des bisherigen im Besoldungsrecht relevanten Modells der Alleinverdiener-Familie auch der Beamte (w/m/d) in der niedrigsten Besoldungsgruppe und Stufe eine Nettoalimentation erhalten muss, die für ihn und seine Familie einen Mindestabstand von 15 % zum Grundsicherungsniveau wahrt. Bei dieser Berechnung müssen auch regional höhere Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, weil auch bei Beziehern von Grundsicherungsleistungen die regional anfallenden Wohnkosten übernommen werden, soweit diese angemessen sind.

Die Rechtsprechung hat nicht nur Auswirkungen auf Beamte (w/m/d) in den unteren Besoldungsgruppen. Zu den weiteren Grundsätzen des Alimentationsprinzips gehört es, dass ein angemessener Abstand zwischen den einzelnen Besoldungsgruppen gewahrt bleibt. Dies führt dazu, dass eine Verletzung des Mindestabstandsgebots in den unteren Besoldungsgruppen letztlich auch zu einer Erhöhung der höheren Besoldungsgruppen führen muss.

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat hat festgestellt, dass das Bayerische Besoldungsrecht diese verfassungsrechtlichen Mindestanforderungen nicht erfüllt. Die Bayerische Staatsregierung hat deshalb einen Gesetzentwurf zur Neuausrichtung orts- und familienbezogener Besoldungsbestandteile in den Bayerischen Landtag eingebracht. Durch diesen Gesetzentwurf kommt es insbesondere zu einer Neuausrichtung der familienbezogenen Besoldungsbestandteile. Dabei soll einerseits die Abkehr von der Alleinverdiener-Familie stattfinden, andererseits werden die familienbezogenen Besoldungsbestandteile durch eine ortsbezogene Komponente ergänzt, indem der bisherige Familienzuschlag zu einem kombinierten Orts- und Familienzuschlag weiterentwickelt wird.

Durch die Einführung einer ortsbezogenen Komponente soll das Mindestabstandsgebot im Hinblick auf die regional anfallenden Wohnkosten gewahrt werden. Künftig ist jeder Beamte (w/m/d) einer sogenannten Ortsklasse zuzuordnen. Diese richtet sich nach der Mietstufe aus dem Wohngeldrecht (siehe Anlage zu § 1 Abs. 3 Wohngeldverordnung). Abzustellen ist hierbei auf den Hauptwohnsitz des Beamten (w/m/d). Mietstufen sind für jede Gemeinde über 10.000 Einwohner festgelegt, für kleinere Gemeinden gilt die Mietstufe des jeweiligen Landkreises. Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist beispielsweise der Ortsklasse VII, der Landkreis Fürstenfeldbruck der Ortsklasse VI zugeordnet. Die bisherige Ballungsraumzulage soll künftig entfallen, da die höheren Wohnkosten im Ballungsraum München bereits im Rahmen dieser Orts- und Familienzuschläge berücksichtigt werden.

Die neue Tabelle für Orts- und Familienzuschläge ab dem 01.01.2023 gestaltet sich wie folgt:

Ortsklasse	Stufe L	Stufe V	Stufe 1	Stufe 2	Zzgl. für das 3. Kind	Zzgl. je weiterem Kind
I		77,00 €	305,34 €	446,07 €	436,16 €	522,16 €
II						
III				477,46 €	449,25 €	563,90 €
IV			326,23 €	508,84 €	462,73 €	606,06 €
V		99,00 €	347,12 €	540,22 €	476,61 €	648,60 €
VI		121,00 €	368,01 €	609,85 €	490,91 €	691,56 €
VII	149,83 €	149,83 €	480,52 €	690,66 €	505,63 €	734,95 €

Die Zuordnung zu den Stufen ist folgendermaßen definiert:

Stufe L: Beamte, die nicht der Stufe V oder der Stufe 1 ff zugeordnet sind (Ledige ohne Kinder)

Stufe V: Verheiratete bzw. verpartnerte Beamte, die nicht der Stufe 1 ff zugeordnet sind (ohne Kinder)

Stufe 1 ff: Beamte, denen Kindergeld zusteht, unabhängig vom Familienstand

Für die Besoldungsgruppen A 3 bis A 10 BayBesG sind zusätzlich noch Erhöhungsbeträge vorgesehen.

Der Gesetzentwurf wurde durch den Bayerischen Landtag in seiner Sitzung am 02.03.2023 abschließend beraten und beschlossen. Das Gesetz tritt nicht rückwirkend in Kraft, enthält aber für die Zeit zwischen Verkündung der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2020 bis zum Inkrafttreten des Gesetzes Nachzahlungsregelungen.

Im Wege eines Gesamtvergleichs zwischen den seit 01.01.2020 tatsächlich gewährten Familienzuschlägen zuzüglich der in diesem Zeitraum tatsächlich gewährten Ballungsraumzulage mit dem fiktiv für diesen Zeitraum nach neuem Recht berechneten Orts- und Familienzuschlag wird ein eventuell zu gewährender Nachzahlungsbetrag ermittelt. Auf die jeweiligen Besoldungsbestandteile entfallende Sonderzahlungsanteile sind bei der anzustellenden Vergleichsberechnung zu berücksichtigen.

Für Fälle, bei denen der neue Orts- und Familienzuschlag geringer als die nach altem Recht zu gewährenden Familienzuschläge zuzüglich Ballungsraumzulage ausfallen würde, sieht das neue Gesetz eine Besitzstandswahrung vor. Damit wird sichergestellt, dass es für diesen Personenkreis zu keiner Einkommenseinbuße kommt.

Besoldungsansprüche wegen Verletzung der Alimentationspflicht durch den Dienstherrn sind von Beamten (w/m/d) grundsätzlich zeitnah gerichtlich oder durch Widerspruch geltend zu machen. Die Bayerische Staatsregierung hat jedoch für die Beamten (w/m/d) des Freistaats Bayern in den Jahren 2020, 2021 und 2022 auf die zeitnahe Geltendmachung verzichtet und empfiehlt dies im Zuge der Gleichbehandlung auch den kommunalen Dienstherren. Diese haben jedoch die Entscheidung über den Verzicht in Ausübung der eigenen Personalhoheit zu treffen. Beispielsweise die Landeshauptstadt München hat den Verzicht bereits auf ihre Beamten (w/m/d) übertragen.

Die Verwaltung schlägt vor, entsprechend der Handhabung des Freistaates Bayern auf die zeitnahe Geltendmachung einer verfassungskonformen Besoldung durch die städtischen Beamten (w/m/d) für die Kalenderjahre ab 2020 zu verzichten. Die aufgrund der Gesetzesänderung zur Neuausrichtung orts- und familienbezogener Besoldungsbestandteile angepassten Orts- und Familienzuschläge sollen rückwirkend ab dem 01.01.2020 mit den tatsächlich ausgezahlten Familienzuschlägen sowie Ballungsraumzulagen verrechnet werden. Entstehende Differenzbeträge sind an die städtischen Beamten (w/m/d) nachzuzahlen.

Mit der Nachzahlung der Differenzbeträge an die städtischen Beamten (w/m/d) sind Ausgaben verbunden. Die Höhe der Nachzahlungsbeträge wird derzeit ermittelt. Aufgrund des erheblichen Arbeitsaufwandes stand der genaue Betrag zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht fest. Dieser wird im Rahmen der Sitzung nachgereicht. Die Mehrausgaben sind aus dem Personalhaushalt 2023 zu tragen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Gesetz zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage bereits verabschiedet wurde und die Umsetzung zeitnah zu erfolgen hat, war eine Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss nicht rechtzeitig möglich.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2932/2023

41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Veranstaltungsforum Fürstenfeld: Aktualisierung Betriebssatzung			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	31.01.2023	
Verfasser	Leinweber, Norbert	Zuständiges Amt	VF	
Sachgebiet	Veranstaltungsforum Fürstenfeld	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Kultur- und Werkausschuss	Vorberatung	15.03.2023	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**28.03.2023**	**Ö**

Anlagen:	1) Betriebssatzung alt 2) Entwurf Betriebssatzung neu

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Neuerlass der Betriebssatzung für das Veranstaltungsforum Fürstenfeld in der Form, wie im Entwurf vorgeschlagen.

Referent/in	Klemenz, Dr. / CSU	Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz			
Umweltauswirkungen			
Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

Sachvortrag:

Änderung der derzeit gültigen Betriebssatzung des Veranstaltungsforums Fürstenfeld, datiert vom 10.05.2019. Es ist erforderlich, den unter Zuständigkeit stehenden Vergabe-Wortlaut, jeweils bei der Werkleitung (§ 4) und dem Kultur- und Werkausschuss (§ 5), zu aktualisieren.

Die gewünschten Änderungen sind dem beiliegenden Satzungsentwurf zu entnehmen.

Betriebssatzung
für den Eigenbetrieb der Stadt Fürstenfeldbruck

„Veranstaltungsforum Fürstenfeld“

Aufgrund von Artikel 23 Satz 1, Art. 88 Abs. 5 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl S. 958) (BayRS 2020-1-1-I) und der Eigenbetriebsverordnung (EBV) vom 29.05.1987 (GVBl S. 195) zuletzt geändert vom 28.10.2008 (GVBl S. 720) (FNBayRS 2023-7-I) erlässt die Stadt Fürstenfeldbruck folgende Betriebssatzung:

Präambel

Sämtliche in dieser Sitzung genannten Funktionsbezeichnungen gelten für alle Geschlechter in gleicher Weise.

§ 1 Eigenbetrieb, Name, Stammkapital

(1) Das Kultur- und Freizeitzentrum der Stadt Fürstenfeldbruck wird als organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes wirtschaftliches Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit als Eigenbetrieb der Stadt Fürstenfeldbruck geführt.

(2) Der Eigenbetrieb führt den Namen „Veranstaltungsforum Fürstenfeld“ (im Folgenden auch „Eigenbetrieb“ genannt). In Angelegenheiten des Eigenbetriebes tritt die Stadt Fürstenfeldbruck unter diesem Namen im gesamten Geschäfts- und Rechtsverkehr auf.

(3) Das Stammkapital des Veranstaltungsforums Fürstenfeld beträgt 30.000,00 €.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

(1) Aufgaben des Veranstaltungsforums Fürstenfeld sind insbesondere:

1. Die Planung, Organisation und Durchführung kultureller und gesellschaftlicher Veranstaltungen.

2. Die Planung, Organisation und Durchführung von Sonderveranstaltungen.

3. Die Betreuung und Abwicklung von Gastveranstaltungen kultureller und kommerzieller Art.

4. Der technische Betrieb und die Verwaltung des Veranstaltungsforums Fürstenfeld.

5. Die Umsetzung bzw. Mitwirkung bei Sanierungs- und Baumaßnahmen im Veranstaltungsforum Fürstenfeld.

6. Die Unterstützung der kommunalen Tourismusförderung und des Stadtmarketings.

(2) Der Eigenbetrieb ist im Rahmen der Gesetze zu allen Maßnahmen und Geschäften, einschließlich der Unterverpachtung der Räume und Einrichtungen sowie zur Einrichtung und Unterhaltung von Hilfsbetrieben berechtigt, soweit dadurch die Aufgaben des Eigenbetriebes gefördert werden. Dementsprechend kann sich der Eigenbetrieb im Rahmen der Gesetze an anderen Unternehmen beteiligen.

§ 3 Organe des Eigenbetriebes

Zuständige Organe für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes sind:

- Werkleitung (§ 4)
- Kultur- und Werkausschuss Fürstenfeld (§ 5)
- Stadtrat (§ 6)
- Oberbürgermeister/in (§ 7)

§ 4 Werkleitung

(1) Die Werkleitung besteht aus Werkleiter/in und Stellvertreter/in.

(2) Die Werkleitung führt die laufenden Geschäfte des Eigenbetriebes. Laufende Geschäfte sind insbesondere:

1. Die selbstständige verantwortliche Leitung des Eigenbetriebes einschließlich Organisation und Geschäftsleitung.

2. Wiederkehrende Geschäfte, z.B. Kauf-, Werk-, Nutzungs-, Miet- und Pachtverträge und sonstige Geschäfte, die nicht in die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters, des Kultur- und Werkausschusses oder des Stadtrates fallen.
3. Die Vergabe von Lieferungen und Leistungen im Rahmen des Wirtschaftsplanes sowie sonstige Rechtsgeschäfte, soweit der Gegenstandswert im Einzelfall 60.000,00 € nicht überschreitet.

(3) Die Werkleitung ist Vorgesetzte/r der Beschäftigten und führt die Dienst- und Fachaufsicht im Eigenbetrieb.

(4) Die Werkleitung erledigt in eigener Zuständigkeit alle Personalangelegenheiten gem. Art. 43 Abs. 1 Nr. 2 GO wie Einstellung, Höhergruppierung und Kündigung der Beschäftigten bis Entgeltgruppe 8/9a TVöD-V im Rahmen des Stellenplanes.

(5) Die Werkleitung bereitet in den Angelegenheiten des Eigenbetriebes die Beschlüsse des Stadtrates und des Kultur- und Werkausschusses verwaltungsmäßig vor. Stadtrat und Kultur- und Werkausschuss geben der Werkleitung in Angelegenheiten des Eigenbetriebes die Möglichkeit zum Vortrag.

(6) In Angelegenheiten des Eigenbetriebes vertritt die Werkleitung, soweit es sich um laufende Geschäfte handelt, die Stadt Fürstenfeldbruck nach außen; Einzelheiten werden in einer gesonderten Geschäftsordnung geregelt.

(7) Die Werkleitung hat dem/der Oberbürgermeister/in und dem Kultur- und Werkausschuss mindestens halbjährlich Zwischenberichte über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich vorzulegen. Der Zwischenbericht muss auch eine Vorschau auf das zu erwartende Jahresergebnis beinhalten.

(8) Die Werkleitung hat sich regelmäßig hinsichtlich der von ihr durchzuführenden Veranstaltungen und kulturellen Aktivitäten mit der Stadt Fürstenfeldbruck abzustimmen.

§ 5 Kultur- und Werkausschuss Fürstenfeld

(1) Der Kultur- und Werkausschuss kann jederzeit von der Werkleitung über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens Berichterstattung verlangen.

(2) Der Kultur- und Werkausschuss ist als vorberatender Ausschuss in allen Angelegenheiten des Eigenbetriebes tätig, die dem Beschluss des Stadtrates unterliegen.

(3) Der Kultur- und Werkausschuss entscheidet als beschließender Ausschuss über alle Werksangelegenheiten, soweit nicht die Werkleitung (§ 4), der Stadtrat (§ 6) oder der/die Oberbürgermeister/in (§ 7) zuständig sind, insbesondere über:

1. die Festsetzung von Benutzungsbedingungen einschließlich der Entgelte für die Benutzung der Säle und der dazugehörenden Einrichtungen und Räumlichkeiten, soweit sich der Stadtrat diese Zuständigkeiten nicht allgemein vorbehält;

2. Mehrausgaben für einzelne Vorhaben des Vermögensplanes, die 10 % des Ansatzes, mindestens jedoch den Betrag von 5.000,00 € und höchstens 40.000,00 € übersteigen;

3. erfolgsgefährdende Mehraufwendungen, soweit sie den Betrag von 20.000,00 € übersteigen;

4. Verfügungen über Anlagevermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Gewährung von Darlehen, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall den Betrag von 5.000,00 €, jedoch nicht 40.000,00 € überschreitet;

5. Aufnahme von Darlehen, Übernahme von Bürgschaften sowie über den Abschluss sonstiger Rechtsgeschäfte, die einer Aufnahme von Darlehen wirtschaftlich gleichkommen, soweit sie den Betrag von 30.000,00 € überschreiten und nicht in die Zuständigkeit des Stadtrates fallen;

6. die Vergabe von Lieferungen und Leistungen im Rahmen des Wirtschaftsplanes, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall 60.000,00 € jedoch nicht

300.000,00 € übersteigt;

7. Stundung von Forderungen des Eigenbetriebes über 12 Monate hinaus oder wenn sie im Einzelfall 20.000,00 € übersteigen;

8. Erlass von Forderungen und Abschluss von außergerichtlichen Vergleichen, soweit der Gegenstandswert im Einzelfall mehr als 10.000,00 € beträgt;

9. die Einleitung eines Rechtsstreites (Aktivprozess), soweit der Streitwert mehr als 15.000,00 € im Einzelfall beträgt;

10. Personalangelegenheiten gem. Art. 43 Abs. 1 Nr. 2 GO, insbesondere für die Einstellung, Höhergruppierung, Versetzung der Beschäftigten ab Entgeltgruppe 9b TVöD-V jeweils im Rahmen des Stellenplanes;

11. den Vorschlag an den Stadtrat, den Jahresabschluss festzustellen und über die Behandlung des Ergebnisses zu entscheiden.

§ 6 Stadtrat

(1) Der Stadtrat beschließt über:

1. den Erlass und Änderungen der Betriebssatzung;

2. die Bestellung des Kultur- und Werkausschusses und seiner Mitglieder;

3. die Bestellung der Werkleitung und der Stellvertretung, die Berufung und Abberufung sowie die Regelung der Dienstverhältnisse;

4. die Ernennung, Einstellung, Beförderung, Höhergruppierung, Abordnung, Versetzung, Ruhestandsversetzung und Entlassung der Beamten und Beschäftigten, soweit nicht die Werkleitung oder der Kultur- und Werkausschuss Fürstenfeld zuständig sind;

5. die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes;

6. die Bestellung des Prüfers für den Jahresabschluss;

7. die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresgewinns, die Behandlung des Jahresverlustes sowie die Entlastung der Werkleitung;

8. die Rückzahlung von Eigenkapital;

9. Verfügungen über Anlagevermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, sowie die Gewährung von Darlehen, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall den Betrag von 40.000,00 € überschreitet, sowie die Veräußerung von Vermögensgegenständen unter ihrem Wert und die Verpflichtung hierzu;

10. die Aufnahme von Darlehen, Übernahme von Bürgschaften sowie über den Abschluss sonstiger Rechtsgeschäfte, die einer Aufnahme von Darlehen wirtschaftlich gleichkommen, soweit sie den Betrag von 300.000,00 € überschreiten;

11. wesentliche Änderungen des Betriebsumfanges des Eigenbetriebes, insbesondere die Übernahme von neuen Aufgaben;

12. die Änderung der Rechtsform des Eigenbetriebes.

(2) Der Stadtrat kann die Entscheidung in weiteren Angelegenheiten, für die der Kultur- und Werkausschuss Fürstenfeld zuständig ist, im Einzelfall an sich ziehen

§ 7 Oberbürgermeister/in

(1) Sie/Er ist Dienstvorgesetzte/r bzw. Vorgesetzte/r der im Beamtenverhältnis bzw. Arbeitsverhältnis stehenden Werkleitung.
(2) Der/die Oberbürgermeister/in erlässt anstelle des Stadtrates und des Kultur- und Werkausschusses für den Eigenbetrieb dringliche Anordnungen und besorgt für diesen unaufschiebbare Geschäfte. Er/Sie hat dem Stadtrat bzw. dem Kultur- und Werkausschuss in der nächsten Sitzung hiervon Kenntnis zu geben.

§ 8 Beauftragung von Dienststellen der Stadtverwaltung

(1) Die Werkleitung kann mit Einverständnis des Oberbürgermeisters/der Oberbürgermeisterin Fachdienststellen der Stadtverwaltung und mit Einverständnis des Kultur- und Werkausschusses andere Eigenbetriebe gegen Kostenerstattung mit der Bearbeitung einschlägiger Geschäftsvorfälle betrauen.

(2) Die Werkleitung kann ebenfalls gegen Kostenerstattung Aufgaben der Stadt Fürstenfeldbruck, die im Zusammenhang mit ihren eigenen Aufgaben stehen, übernehmen.

§ 9 Vertretungsbefugnis

(1) Der Eigenbetrieb wird nach außen durch die Werkleitung vertreten. Die Werkleitung bzw. die Stellvertretung vertreten je Einzeln. Im Innenverhältnis vertritt die Stellvertretung die Werkleitung im Falle der Verhinderung.

(2) Der/die Vertretungsberechtigte nach Absatz 1 und seine/ihre Stellvertretung sind bekanntzugeben. Dies geschieht in der Form, die die Stadt Fürstenfeldbruck für die amtliche Bekanntmachung ihrer Satzungen bestimmt hat.

§ 10 Verpflichtungserklärungen

(1) Verpflichtende Erklärungen bedürfen der Schriftform; die Unterzeichnung erfolgt unter dem Namen „Veranstaltungsforum Fürstenfeld“ durch den/die jeweilige/n Vertretungsberechtigte/n.
(2) Die Werkleitung unterzeichnet ohne Beifügung eines Vertretungszusatzes, die

Stellvertretung mit dem Zusatz „in Vertretung", andere Vertretungsberechtigte mit dem Zusatz „im Auftrag".

§ 11
Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

(1) Der Eigenbetrieb ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) über Wirtschaftsführung und Rechnungswesen, soweit Eigenbetriebe nicht befreit sind.

(2) Die Werkleitung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Erfolgsübersicht bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Schluss des Wirtschaftsjahres aufzustellen, zu unterschreiben und vorzulegen.

§12
Wirtschaftsjahr

Das Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebes ist das Kalenderjahr.

§ 13
Sonstiges

Im Übrigen finden folgende Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung Anwendung:

1. Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck;
2. Allgemeine Dienstanweisungen der Stadtverwaltung Fürstenfeldbruck;
3. Dienstvereinbarungen zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und dem Personalrat der Stadt Fürstenfeldbruck.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung des Veranstaltungsforums Fürstenfeld vom 1.7.2000, zuletzt geändert durch Satzung vom 28.10.2008, außer Kraft.

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
Fürstenfeldbruck, 10.05.2019

Erich Raff
Oberbürgermeister

- ENTWURF -

Betriebssatzung
für den Eigenbetrieb der Stadt Fürstenfeldbruck

„Veranstaltungsforum Fürstenfeld“

Aufgrund von Artikel 23 Satz 1, Art. 88 Abs. 5 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl S. 958) (BayRS 2020-1-1-I) und der Eigenbetriebsverordnung (EBV) vom 29.05.1987 (GVBl S. 195) zuletzt geändert vom 28.10.2008 (GVBl S. 720) (FNBayRS 2023-7-I) erlässt die Stadt Fürstenfeldbruck folgende Betriebssatzung:

Präambel

Sämtliche in dieser Sitzung genannten Funktionsbezeichnungen gelten für alle Geschlechter in gleicher Weise.

§ 1 Eigenbetrieb, Name, Stammkapital

(1) Das Kultur- und Freizeitzentrum der Stadt Fürstenfeldbruck wird als organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes wirtschaftliches Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit als Eigenbetrieb der Stadt Fürstenfeldbruck geführt.

(2) Der Eigenbetrieb führt den Namen „Veranstaltungsforum Fürstenfeld“ (im Folgenden auch „Eigenbetrieb“ genannt). In Angelegenheiten des Eigenbetriebes tritt die Stadt Fürstenfeldbruck unter diesem Namen im gesamten Geschäfts- und Rechtsverkehr auf.

(3) Das Stammkapital des Veranstaltungsforums Fürstenfeld beträgt 30.000,00 €.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

(1) Aufgaben des Veranstaltungsforums Fürstenfeld sind insbesondere:

1. Die Planung, Organisation und Durchführung kultureller und gesellschaftlicher Veranstaltungen.

2. Die Planung, Organisation und Durchführung von Sonderveranstaltungen.

3. Die Betreuung und Abwicklung von Gastveranstaltungen kultureller und kommerzieller Art.

4. Der technische Betrieb und die Verwaltung des Veranstaltungsforums Fürstenfeld.

5. Die Umsetzung bzw. Mitwirkung bei Sanierungs- und Baumaßnahmen im Veranstaltungsforum Fürstenfeld.

6. Die Unterstützung der kommunalen Tourismusförderung und des Stadtmarketings.

(2) Der Eigenbetrieb ist im Rahmen der Gesetze zu allen Maßnahmen und Geschäften, einschließlich der Unterverpachtung der Räume und Einrichtungen sowie zur Einrichtung und Unterhaltung von Hilfsbetrieben berechtigt, soweit dadurch die Aufgaben des Eigenbetriebes gefördert werden. Dementsprechend kann sich der Eigenbetrieb im Rahmen der Gesetze an anderen Unternehmen beteiligen.

§ 3 Organe des Eigenbetriebes

Zuständige Organe für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes sind:

- Werkleitung (§ 4)
- Kultur- und Werkausschuss Fürstenfeld (§ 5)
- Stadtrat (§ 6)
- Oberbürgermeister/in (§ 7)

§ 4 Werkleitung

(1) Die Werkleitung besteht aus Werkleiter/in und Stellvertreter/in.

(2) Die Werkleitung führt die laufenden Geschäfte des Eigenbetriebes. Laufende Geschäfte sind insbesondere:

1. Die selbstständige verantwortliche Leitung des Eigenbetriebes einschließlich Organisation und Geschäftsleitung.

2. Wiederkehrende Geschäfte, z.B. Kauf-, Werk-, Nutzungs-, Miet- und Pachtverträge und sonstige Geschäfte, die nicht in die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters, des Kultur- und Werkausschusses oder des Stadtrates fallen.
3. Die Vergabe von Lieferungen und Leistungen, Bauleistungen sowie freiberufliche Leistungen, im Rahmen des Wirtschaftsplanes sowie sonstige Rechtsgeschäfte, soweit der Gegenstandswert im Einzelfall 60.000,00 € nicht überschreitet.

(3) Die Werkleitung ist Vorgesetzte/r der Beschäftigten und führt die Dienst- und Fachaufsicht im Eigenbetrieb.

(4) Die Werkleitung erledigt in eigener Zuständigkeit alle Personalangelegenheiten gem. Art. 43 Abs. 1 Nr. 2 GO wie Einstellung, Höhergruppierung und Kündigung der Beschäftigten bis Entgeltgruppe 8/9a TVöD-V im Rahmen des Stellenplanes.

(5) Die Werkleitung bereitet in den Angelegenheiten des Eigenbetriebes die Beschlüsse des Stadtrates und des Kultur- und Werkausschusses verwaltungsmäßig vor. Stadtrat und Kultur- und Werkausschuss geben der Werkleitung in Angelegenheiten des Eigenbetriebes die Möglichkeit zum Vortrag.

(6) In Angelegenheiten des Eigenbetriebes vertritt die Werkleitung, soweit es sich um laufende Geschäfte handelt, die Stadt Fürstenfeldbruck nach außen; Einzelheiten werden in einer gesonderten Geschäftsordnung geregelt.

(7) Die Werkleitung hat dem/der Oberbürgermeister/in und dem Kultur- und Werkausschuss mindestens halbjährlich Zwischenberichte über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich vorzulegen. Der Zwischenbericht muss auch eine Vorschau auf das zu erwartende Jahresergebnis beinhalten.

(8) Die Werkleitung hat sich regelmäßig hinsichtlich der von ihr durchzuführenden Veranstaltungen und kulturellen Aktivitäten mit der Stadt Fürstenfeldbruck abzustimmen.

§ 5 Kultur- und Werkausschuss Fürstenfeld

(1) Der Kultur- und Werkausschuss kann jederzeit von der Werkleitung über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens Berichterstattung verlangen.

(2) Der Kultur- und Werkausschuss ist als vorberatender Ausschuss in allen Angelegenheiten des Eigenbetriebes tätig, die dem Beschluss des Stadtrates unterliegen.

(3) Der Kultur- und Werkausschuss entscheidet als beschließender Ausschuss über alle Werksangelegenheiten, soweit nicht die Werkleitung (§ 4), der Stadtrat (§ 6) oder der/die Oberbürgermeister/in (§ 7) zuständig sind, insbesondere über:

1. die Festsetzung von Benutzungsbedingungen einschließlich der Entgelte für die Benutzung der Säle und der dazugehörenden Einrichtungen und Räumlichkeiten, soweit sich der Stadtrat diese Zuständigkeiten nicht allgemein vorbehält;

2. Mehrausgaben für einzelne Vorhaben des Vermögensplanes, die 10 % des Ansatzes, mindestens jedoch den Betrag von 5.000,00 € und höchstens 40.000,00 € übersteigen;

3. erfolgsgefährdende Mehraufwendungen, soweit sie den Betrag von 20.000,00 € übersteigen;

4. Verfügungen über Anlagevermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Gewährung von Darlehen, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall den Betrag von 5.000,00 €, jedoch nicht 40.000,00 € überschreitet;

5. Aufnahme von Darlehen, Übernahme von Bürgschaften sowie über den Abschluss sonstiger Rechtsgeschäfte, die einer Aufnahme von Darlehen wirtschaftlich gleichkommen, soweit sie den Betrag von 30.000,00 € überschreiten und nicht in die Zuständigkeit des Stadtrates fallen;

6. die Vergabe von Lieferungen und Leistungen, Bauleistungen sowie freiberufliche Leistungen, im Rahmen des Wirtschaftsplanes, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall 60.000,00 € jedoch nicht 300.000,00 € übersteigt;

7. Stundung von Forderungen des Eigenbetriebes über 12 Monate hinaus oder wenn sie im Einzelfall 20.000,00 € übersteigen;

8. Erlass von Forderungen und Abschluss von außergerichtlichen Vergleichen, soweit der Gegenstandswert im Einzelfall mehr als 10.000,00 € beträgt;

9. die Einleitung eines Rechtsstreites (Aktivprozess), soweit der Streitwert mehr als 15.000,00 € im Einzelfall beträgt;

10. Personalangelegenheiten gem. Art. 43 Abs. 1 Nr. 2 GO, insbesondere für die Einstellung, Höhergruppierung, Versetzung der Beschäftigten ab Entgeltgruppe 9b TVöD-V jeweils im Rahmen des Stellenplanes;

11. den Vorschlag an den Stadtrat, den Jahresabschluss festzustellen und über die Behandlung des Ergebnisses zu entscheiden.

§ 6 Stadtrat

(1) Der Stadtrat beschließt über:

1. den Erlass und Änderungen der Betriebssatzung;

2. die Bestellung des Kultur- und Werkausschusses und seiner Mitglieder;

3. die Bestellung der Werkleitung und der Stellvertretung, die Berufung und Abberufung sowie die Regelung der Dienstverhältnisse;

4. die Ernennung, Einstellung, Beförderung, Höhergruppierung, Abordnung, Versetzung, Ruhestandsversetzung und Entlassung der Beamten und Beschäftigten, soweit nicht die Werkleitung oder der Kultur- und Werkausschuss Fürstenfeld zuständig sind;

5. die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes;

6. die Bestellung des Prüfers für den Jahresabschluss;

7. die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresgewinns, die Behandlung des Jahresverlustes sowie die Entlastung der Werkleitung;

8. die Rückzahlung von Eigenkapital;

9. Verfügungen über Anlagevermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, sowie die Gewährung von Darlehen,

wenn der Gegenstandswert im Einzelfall den Betrag von 40.000,00 € überschreitet, sowie die Veräußerung von Vermögensgegenständen unter ihrem Wert und die Verpflichtung hierzu;

10. die Aufnahme von Darlehen, Übernahme von Bürgschaften sowie über den Abschluss sonstiger Rechtsgeschäfte, die einer Aufnahme von Darlehen wirtschaftlich gleichkommen, soweit sie den Betrag von 300.000,00 € überschreiten;

11. wesentliche Änderungen des Betriebsumfanges des Eigenbetriebes, insbesondere die Übernahme von neuen Aufgaben;

12. die Änderung der Rechtsform des Eigenbetriebes.

(2) Der Stadtrat kann die Entscheidung in weiteren Angelegenheiten, für die der Kultur- und Werkausschuss Fürstenfeld zuständig ist, im Einzelfall an sich ziehen

§ 7 Oberbürgermeister/in

(1) Sie/Er ist Dienstvorgesetzte/r bzw. Vorgesetzte/r der im Beamtenverhältnis bzw. Arbeitsverhältnis stehenden Werkleitung.
(2) Der/die Oberbürgermeister/in erlässt anstelle des Stadtrates und des Kultur- und Werkausschusses für den Eigenbetrieb dringliche Anordnungen und besorgt für diesen unaufschiebbare Geschäfte. Er/Sie hat dem Stadtrat bzw. dem Kultur- und Werkausschuss in der nächsten Sitzung hiervon Kenntnis zu geben.

§ 8 Beauftragung von Dienststellen der Stadtverwaltung

(1) Die Werkleitung kann mit Einverständnis des Oberbürgermeisters/der Oberbürgermeisterin Fachdienststellen der Stadtverwaltung und mit Einverständnis des Kultur- und Werkausschusses andere Eigenbetriebe gegen Kostenerstattung mit der Bearbeitung einschlägiger Geschäftsvorfälle betrauen.

(2) Die Werkleitung kann ebenfalls gegen Kostenerstattung Aufgaben der Stadt Fürstenfeldbruck, die im Zusammenhang mit ihren eigenen Aufgaben stehen, übernehmen.

§ 9 Vertretungsbefugnis

(1) Der Eigenbetrieb wird nach außen durch die Werkleitung vertreten. Die Werkleitung bzw. die Stellvertretung vertreten je Einzeln. Im Innenverhältnis vertritt die Stellvertretung die Werkleitung im Falle der Verhinderung.

(2) Der/die Vertretungsberechtigte nach Absatz 1 und seine/ihre Stellvertretung sind bekanntzugeben. Dies geschieht in der Form, die die Stadt Fürstenfeldbruck für die amtliche Bekanntmachung ihrer Satzungen bestimmt hat.

§ 10 Verpflichtungserklärungen

(1) Verpflichtende Erklärungen bedürfen der Schriftform; die Unterzeichnung erfolgt unter dem Namen „Veranstaltungsforum Fürstenfeld“ durch den/die jeweilige/n Vertretungsberechtigte/n.
(2) Die Werkleitung unterzeichnet ohne Beifügung eines Vertretungszusatzes, die Stellvertretung mit dem Zusatz „in Vertretung", andere Vertretungsberechtigte mit dem Zusatz „im Auftrag".

§ 11
Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

(1) Der Eigenbetrieb ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) über Wirtschaftsführung und Rechnungswesen, soweit Eigenbetriebe nicht befreit sind.
(2) Die Werkleitung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Erfolgsübersicht bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Schluss des Wirtschaftsjahres aufzustellen, zu unterschreiben und vorzulegen.

§12
Wirtschaftsjahr

Das Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebes ist das Kalenderjahr.

§ 13
Sonstiges

Im Übrigen finden folgende Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung Anwendung:

1. Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck;
2. Allgemeine Dienstanweisungen der Stadtverwaltung Fürstenfeldbruck;
3. Dienstvereinbarungen zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und dem Personalrat der Stadt Fürstenfeldbruck.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung des Veranstaltungsforums Fürstenfeld vom 1.7.2000, zuletzt geändert durch Satzung vom 10.05.2019, außer Kraft.

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
Fürstenfeldbruck, 28.03.2023

Erich Raff
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2928/2023

41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Veranstaltungsforum Fürstenfeld: Bestellung Prüfer Jahresabschluss 2022			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	26.01.2023	
Verfasser	Leinweber, Norbert	Zuständiges Amt	VF	
Sachgebiet	Veranstaltungsforum Fürstenfeld	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Kultur- und Werkausschuss	Vorberatung/ Ent-scheidung	15.03.2023	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**28.03.2023**	**Ö**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV) mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2022 für das Veranstaltungsforum Fürstenfeld gemäß Art. 107 GO zu beauftragen.

Referent/in	Klemenz, Dr. / CS		Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in	Jäger / SPD		Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Jahresberichte des Veranstaltungsforums Fürstenfeld sind durch einen sachverständigen Prüfer zu überprüfen (Art. 107 GO). Inhaltlich erstreckt sich die Prüfung auf die Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Buchführung unter Einbeziehung des Lageberichtes. Die Bestellung des Abschlussprüfers ist Aufgabe des Stadtrates. Sie ist durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV) oder einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchzuführen (Art. 107 Abs. 2 GO). Die bisherigen Jahresabschlüsse des Veranstaltungsforums wurden durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband geprüft; eine geeignete Prüfungssystematik zwischen dem BKPV und dem Eigenbetrieb besteht. Ein wesentlicher Vorteil der BKPV-Prüfung besteht darin, dass sich der im Rahmen der überörtlichen Rechnungsprüfung der Stadt anfallende Nachprüfungsaufwand verringert.

Im Rahmen der Kontrolle der überörtlichen Prüfung wurde Folgendes angemerkt:
„*Die Beauftragung des Abschlussprüfers durch den Stadtrat erfolgte im Prüfungszeitraum jeweils im Folgejahr für das Vorjahr. Künftig wäre zu beachten, dass der Abschlussprüfer nach§ 4 Abs. 2 KommPrV rechtzeitig (sechs Monate) vor Ablauf des Wirtschaftsjahres, auf das sich seine Prüfungstätigkeit erstreckt, vom Stadtrat zu bestellen ist (vgl. hierzu auch Lenz/Wager, Eigenbetriebsverordnung Bayern, 6. überbearbeitete Auflage 2019, RdNr. 12 zu§ 25 EBV). Künftig ist darauf zu achten, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht des Eigenbetriebs spätestens innerhalb von neun Monaten (bis 30.09.) nach Schluss des Wirtschaftsjahres durch einen sachverständigen Prüfer (Abschlussprüfer) geprüft werden (§ 25 Abs. 2 Satz 1 EBV, Art. 107 Abs. 1 GO).“*

Der BKPV vergibt erfahrungsgemäß keinen Prüfungstermin ohne entsprechenden Stadtratsbeschluss überdies hat der BKPV einen Vorlauf von vier bis fünf Monaten zur Terminvergabe. Mit der Beschlussvorlage in Zusammenhang mit Vorlage des Jahresabschlusses, wie bisher, wäre die vorgegebene Frist nicht haltbar. Aus diesem Grund wird die Beauftragung nunmehr entkoppelt.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2856/2022

41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Veranstaltungsforum Fürstenfeld: Bericht Bayerischer Kommunaler Prüfungsverband für das Wirtschaftsjahr 2020			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	26.10.2022	
Verfasser	Leinweber, Norbert	Zuständiges Amt	VF	
Sachgebiet	Veranstaltungsforum Fürstenfeld	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Kultur- und Werkausschuss	Vorberatung/ Entscheidung	15.03.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	28.03.2023	Ö

Anlagen:	1) Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2020

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den vorgelegten Prüfbericht des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes für das Wirtschaftsjahr 2020 zur Kenntnis und beschließt - nach Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung -, die Entlastung gemäß § 25 Abs. 3 EBV.

Referent/in	Klemenz, Dr. / C		Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in	Jäger / SPD		Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Durch Stadtratsbeschluss vom 24.08.2021 wurde der Bayerische Kommunale Prüfungsverband (BKPV) mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2020 beauftragt.

Der Auftrag umfasst gemäß Art. 107 GO auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Prüfungen erfolgten vom 29.11.2021 bis 09.12.2021 in den Räumen des Veranstaltungsforums.

Die wichtigsten Ergebnisse des Berichtzeitraums 2020 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Buchführung: „Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung. (…) Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Wirtschaftsjahrs ordnungsgemäß geführt. (…) Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandung.“ (Seite 7 - 8)

- Jahresabschluss: „Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung. Die Prüfung ergab keine Beanstandung.“ (Seite 9)

- Lagebericht: „Der Lagebericht steht mit dem Jahresabschluss sowie den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang; er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens. Die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung wurden zutreffend dargestellt. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.“ (Seite 9)

- Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung: In Anlage 5 des Berichts sind die erforderlichen Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung darstellt. Die Prüfung hat keine Besonderheiten ergeben.

- Zusammengefasstes Ergebnis: Für den Lagebericht und Jahresabschluss 2020 mit Anhang attestierte der unabhängige Prüfer dies in seinem Bestätigungsvermerk (S. 19 - 23).

Bayerischer Kommunaler
Prüfungsverband

BKPV

Bericht

über die Prüfung des Jahresabschlusses und
des Lageberichts 2020 des Eigenbetriebs

Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Fürstenfeldbruck

Bayerischer Kommunaler
Prüfungsverband

BKPV

Bayerischer Kommunaler Prüfungsverband
Renatastraße 73, 80639 München
Telefon: (089) 1272-0, Telefax: (089) 1272-883
E-Mail: poststelle@bkpv.de

Inhaltsverzeichnis

		Blatt
1.	**Prüfungsauftrag**	1
2.	**Grundsätzliche Feststellungen**	2
2.1	Stellungnahme zur Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters	2
2.2	Sonstige für das Überwachungsorgan wesentliche Feststellungen	5
3.	**Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**	5
4.	**Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**	7
4.1	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	7
4.1.1	Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	7
4.1.2	Jahresabschluss	8
4.1.3	Lagebericht	9
4.2	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
5.	**Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**	10
5.1	Darstellung der Vermögens- und Finanzlage	10
5.1.1	Bilanzaufbau	10
5.1.2	Kapitalflussrechnung	12
5.2	Darstellung der Ertragslage (Erfolgsvergleich, Aufwands- und Ertragsbeurteilung)	14
5.3	Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	17
6.	**Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**	18
7.	**Schlussbemerkung**	23

Anlagen

1 Jahresabschluss

1.1 Bilanz zum 31.12.2020
1.2 Gewinn- und Verlustrechnung 2020
1.3 Anhang

2 Lagebericht

3 Erfolgsübersicht

4 Sonstige Anlagen

4.1 Rechtliche Grundlagen
4.2 Wichtige Verträge
4.3 Technisch-wirtschaftliche Grundlagen

5 Berichterstattung über die Prüfung nach Art. 107 GO entsprechend dem Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG

Zur besseren Darstellung werden im Prüfungsbericht gerundete Zahlen angegeben. Hierdurch können sich in den dargestellten Tabellen sowie im Text geringfügige Rundungsdifferenzen ergeben.

1. Prüfungsauftrag

An den Eigenbetrieb Veranstaltungsforum Fürstenfeld

Der Werkleiter des Eigenbetriebes Veranstaltungsforum Fürstenfeld beauftragte uns mit Schreiben vom 30.09.2021, den Jahresabschluss 2020 des Veranstaltungsforums Fürstenfeld unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020 zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich zu berichten. Der Auftrag umfasst auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse. Dem Auftrag liegt der Beschluss des Stadtrats vom 24.08.2021.

Der Eigenbetrieb ist prüfungspflichtig gemäß Art. 107 Gemeindeordnung Bayern (GO) prüfungspflichtig gemäß Art. 91 Gemeindeordnung Bayern (GO).

Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den kommunalrechtlichen Vorschriften.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichtserstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.) erstellt wurde. Des Weiteren waren die landesrechtlichen Vorschriften (§ 7 KommPrV) zu beachten.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten 3 bis 5 im Einzelnen dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt 6 wiedergegeben.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1.1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1.2) und dem Anhang (Anlage 1.3), den geprüften Lagebericht (Anlage 2) sowie die Erfolgsübersicht (Anlage 3) beigefügt.

Die rechtlichen sowie technisch-wirtschaftlichen Verhältnisse und wichtige Verträge haben wir in Anlage 4 tabellarisch dargestellt.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters

Der Werkleiter hat nach § 24 EBV einen Lagebericht aufgestellt, in welchem er den Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebs darstellt. Hierbei ist er auch auf die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung eingegangen. Für den Inhalt des Lageberichts ist er als gesetzlicher Vertreter des Eigenbetriebs verantwortlich.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer nachfolgend Stellung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch den gesetzlichen Vertreter. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben. Hierzu gehören Erläuterungen und die Angabe von Ursachen zu den einzelnen Entwicklungen sowie eine kritische Würdigung der zugrunde gelegten Annahmen, nicht aber eigene Prognoserechnungen. Unsere Berichtspflicht besteht, soweit uns die geprüften Unterlagen eine Beurteilung erlauben.

Der Werkleiter macht im Lagebericht folgende für die Beurteilung der Lage des Unternehmens wesentliche Angaben:

Zunächst beschreibt der Werkleiter die dem Veranstaltungsforum Fürstenfeld unterstellten Liegenschaften mit ihrer jeweiligen Nutzung.

Bei der Darstellung des Geschäftsverlaufs erläutert der Werkleiter die Betriebsergebnisse der einzelnen Betriebszweige insbesondere durch eine prozentuale Aufteilung der Umsätze auf die einzelnen Tätigkeitsgebiete des Veranstaltungsforums wie folgt:

„Die absoluten Ergebnisse im Bereich der Technik- und Personalgestellung lagen um 301 T€ unter den Erwartungen des Wirtschaftsplanes für 2020 und 417 T€ unter dem Vorjahresergebnis.

Die Einnahmen im Bereich der Fremdvermietung lagen um rd. 205 T€ unter dem Vorjahresumsatz und 545 T€ unter dem Planansatz für 2020.

Die Einnahmen aus Eintrittsgelder für Eigenveranstaltungen lagen für 2020 um rd. 220 T€ unter dem Planwert und mit rd. 361 T€ unter dem Vorjahreswert.

Die auf Dauer vermieteten Liegenschaften bilden einen sicheren Grundstock der Einnahmen. Die mit der Dauervermietung zusammenhängenden Verwaltungskosten sind

mit den anderen Einnahmesparten vergleichsweise gering. Die Erlöse tragen daher zum Ausgleich des negativen Deckungsbeitrags von Eigenveranstaltungen bei.

Unter „Vorausschau, Chancen und Risiken" wird insbesondere auf folgende Sachverhalte eingegangen:

„In seinem 19. Betriebsjahr wurde das Veranstaltungsforum aus heiterem Himmel von den Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie schwer getroffen. Seit März 2020 herrschte gezwungenermaßen Stillstand bei Konzerten, Shows sowie bei Messen und Kongressen. Im Sommer 2020 waren dann befristet OpenAir-Events für bis zu 400 Gäste sowie bis Mitte Oktober Indoor-Veranstaltungen für bis zu 200 Besucher möglich. Danach stand der Betrieb bis Jahresende wieder nahezu vollständig still. Die Ausnahme hiervon waren „privilegierte Events": Sitzungen politischer Gremien (Stadtrat, Kreistag, Bezirkstag), Prüfungen und Schulungen sowie Veranstaltungen politischer Parteien (Kandidaten-Aufstellungen, Parteitage etc.).

Dementsprechend gab es 2020 im Bereich „Tagungen/Seminaren" eine dramatische Zahl an Stornierungen. (...)

Wie schwer das Veranstaltungsforum getroffen wurde, veranschaulicht ein Blick auf die Besucherzahlen: 2019, also in einem Jahr mit Normalbetrieb, wurden insgesamt 253.000 Gäste gezählt. 2020 waren es nur ca. 70.500 Gäste: ein Rückgang um über 72 %! (...)

Zur Kompensation der Einnahmeausfälle hat das Veranstaltungsforum Mittel aus der Novemberhilfe 2020 (146 T€) sowie aus der Dezemberhilfe 2020 (196 T€) erhalten.

Leider wurden mit Einführung der Überbrückungshilfe III öffentliche Unternehmen als „nicht antragsberechtigt" ausgewiesen. Gemäß den FAQ zur Überbrückungshilfe III (Stand: 05.03.2021) ging hervor, dass Unternehmen, wie das Veranstaltungsforum nicht antragsberechtigt sind.

*Um Betriebskosten zu reduzieren, nutzt das Veranstaltungsforum seit Mitte 2020 intensiv das Angebot des Kurzarbeitergeldes. Lagen die Kurzarbeitsanteile der Mitarbeiter*innen zur Hochzeit der Pandemie zwischen 80 und 100 %, werden diese seit April 2021 sukzessive reduziert. Im Juni 2021 waren noch elf Mitarbeiter*innen zu 60 % sowie vier Mitarbeiter*innen zu 40 % in Kurzarbeit. Die Reduzierung der Kurzarbeitsanteile gehen mit der allmählichen Betriebsaufnahme und dessen Erfordernissen einher.*

Überdies erwartet der Eigenbetrieb für 2020 und 2021 finanzielle Unterstützung durch das Rettungs- und Zukunftsprogramm NEUSTART KULTUR der Bundesregierung, dass pandemiebedingte Investitionen und Projekte verschiedener Kultursparten

fördert. Seit Mitte Juni 2021 gibt es zusätzlich noch den „Sonderfonds Kulturveranstaltungen". Auch hinsichtlich dieser Bundesmittel wird sich das Veranstaltungsforum um eine maximale Förderung bemühen. (...)

Erfreulicherweise ist die 7-Tage-Inzidenz seit April 2021 auch im Landkreis Fürstenfeldbruck kontinuierlich gesunken. (...) In Folge dessen wurden auch die Vorgaben für Veranstaltungen angepasst. Gemäß der 13. Bayerischen Infektionsschutzmaßnahmenverordnung vom 5. Juni 2021 sind kulturelle Veranstaltungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig: In Gebäuden bestimmt sich die zulässige Höchstteilnehmerzahl einschließlich geimpfter und genesener Personen nach der Anzahl der vorhandenen Plätze, bei denen ein Mindestabstand von 1,5 m zu anderen Plätzen gewahrt wird. Unter freiem Himmel sind höchstens 500 Besucher einschließlich geimpfter und genesener Personen mit festen Sitzplätzen zugelassen. Für Tagungen, Kongresse und vergleichbare Veranstaltungen gelten die Vorgaben für die Kultur entsprechend. Märkte zum Warenverkauf unter freiem Himmel, die keinen Volksfestcharakter aufweisen und keine großen Besucherströme anziehen, sind zulässig. Messen und vergleichbare Veranstaltungen bleiben hingegen zunächst weiter untersagt.

Ab Juli 2021 bietet das Veranstaltungsforum wieder sein vielfältiges Kulturangebot samt Kinosommer und Open-Air-Festival an. Im Herbst starten die Spielzeiten aller sechs Kulturreihen. (...) Insgesamt sind bis Jahresende 2021 über 90 Veranstaltungstermine/Events terminiert.

Grundsätzlich bleiben im Kulturveranstaltungsbereich höchste Flexibilität gefragt. (...)

Die aktuelle Projektliste bis zum Jahresende 2021 zeigt, dass die gewerblichen Nutzungen derzeit noch unter dem bisherigen Niveau liegen. Anfragen für 2022 und Folgejahre lassen aber auf eine allmähliche Erholung dieses für das Veranstaltungsforum wichtigen Geschäftssegments hoffen. (...)

Es steht zu befürchten, dass die Pandemie - aller Voraussicht nach - mittelfristig negative Auswirkungen auf die Finanzlage der Stadt Fürstenfeldbruck hat. Hierauf hat auch das Veranstaltungsforum Rücksicht zu nehmen. So wird 2021 für den Eigenbetrieb zu ein Konsolidierungsjahr, bei dem weitestgehend „auf Sicht gefahren" wird. Der Aufbau weiterer Projekte und Eigenveranstaltungen, auch solcher, die bereits in konkreter Planung waren (z.B. Fürstenfeld leuchtet), wird zurückgestellt. Insgesamt wird der Focus daraufgelegt, alle Abonnementreihen so gut wie möglich durch die Krise zu bringen."

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung der Werkleitung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass der Fortbestand des Unternehmens gefährdet wäre.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden in Abschnitt 5 dieses Prüfungsberichts durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage und der Liquidität ist zudem im Lagebericht dargestellt und erläutert. Aufgrund der uns vorgelegten Unterlagen und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen halten wir die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung einschließlich der Beurteilung der wesentlichen Chancen und Risiken durch den Werkleiter im Jahresabschluss und im Lagebericht für zutreffend.

2.2 Sonstige für das Überwachungsorgan wesentliche Feststellungen

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit ist entscheidend durch die Mittelzuführung aus dem Haushalt der Stadt Fürstenfeldbruck geprägt; die Abdeckung des ungedeckten Finanzbedarfs durch Mittelzuweisungen steht jeweils unter dem Vorbehalt der haushaltsrechtlichen Genehmigung des Stadtrats.

Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens wird im Rahmen der Wirtschaftspläne bzw. durch unterjährige Bereitstellung nötiger Finanzmittel durch die Stadt Fürstenfeldbruck sichergestellt.

3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Die Prüfung erfolgte gemäß Art. 107 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO).

Gegenstand unserer Prüfung war der nach den deutschen handelsrechtlichen sowie den ergänzenden kommunalrechtlichen Vorschriften erstellte Jahresabschluss zum 31.12.2020, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung. Einbezogen in die Prüfung wurden auch die Buchführung, der Lagebericht sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach den gesetzlichen Vorschriften und die dazu eingerichteten internen Kontrollen liegen in der Verantwortung der Werkleitung; dies gilt auch für die uns gemachten Anga-

ben. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen einer Prüfung dahingehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und die sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung beachtet worden sind.

Den Lagebericht haben wir darauf geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und ob er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages.

Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB sowie § 25 Abs. 2 EBV und die vom IDW festgelegten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert - jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung - so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

Gemäß § 317 Abs. 4a HGB erstreckt sich die Prüfung nicht darauf, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Der Prüfung liegt ein risiko- und prozessorientierter Prüfungsansatz zugrunde.

Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir uns einen Überblick über die Geschäftstätigkeit und das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens verschafft, um die Geschäftsrisiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Dazu haben wir die Betriebssatzung sowie wichtige Verträge und Sitzungsprotokolle eingesehen. Prüfungsrelevante Informationen haben wir bei Prüfungsbeginn vom Werkausschussvorsitzenden angefordert. Soweit erforderlich, haben wir die Informationen bei der Prüfungsplanung berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage sowie unter Berücksichtigung der Organisation des Rechnungswesens und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem untersucht und uns bei den ausgewählten Kontrollverfahren von deren Wirksamkeit und deren Anwendung im Wirtschaftsjahr überzeugt. Dabei konnten wir in diesen Fällen die aussagebezogenen Prü-

fungshandlungen reduzieren. Bei den Einzelfallprüfungen haben wir das Verfahren der bewussten Auswahl zu Grunde gelegt.

Bei der Prüfung des Anlagevermögens haben wir uns anhand bewusster Auswahl von der ordnungsgemäßen Bilanzierung der Anlagenzugänge vergewissert.

Bankbestätigungen haben wir zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen von Kreditinstituten eingeholt. Bei der Prüfung der Berechnung der Pensionsrückstellungen wurden die Ergebnisse des versicherungsmathematischen Gutachtens eines unabhängigen Sachverständigen einer kritischen Würdigung unterzogen. Zudem haben wir eine Steuerberaterbestätigung eingeholt.

Bei der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den Prüfungsstandard des IDW (IDW PS 720) beachtet.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss (Prüfungsbericht vom 18.03.2021). Der Vorjahresabschluss wurde noch nicht festgestellt.

Die benötigten Prüfungsunterlagen für die laufende Prüfung waren vorbereitet und standen uns uneingeschränkt zur Verfügung. Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Werkleitung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden. Die Vollständigkeitserklärung der Werkleitung vom 18.01.2022 mit Ergänzung vom 21.09.2022 sowie die Erklärung der Werkleitung über die Unwesentlichkeit nicht gebuchter Prüfungsdifferenzen vom 18.01.2022 haben wir zu unseren Prüfungsunterlagen genommen.

Die Prüfungsarbeiten wurden vom 29.11.2021 bis 09.12.2021 durch Frau StB Dipl.-Volksw. Dennert durchgeführt. Abschließende Arbeiten wurden am 18.01. und 21.09.2022 erledigt.

4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung.

Das vom Eigenbetrieb eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Wirtschaftsjahres ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandung.

4.1.2 Jahresabschluss

Das Veranstaltungsforum Fürstenfeldbruck ist ein Eigenbetrieb gemäß Art. 88 GO. Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV) aufzustellen.

Der Jahresabschluss 2020 besteht aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang. Er ist unserem Bericht als Anlage 1 beigefügt. Die Gliederung entspricht den Vorschriften der EBV.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet; die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet.

Das Wirtschaftsjahr 2020 schließt mit einer Bilanzsumme von 21.054.700,22 € und einem Jahresverlust von 2.362.020,91 €.

In dem vom Eigenbetrieb aufgestellten Anhang (Anlage 1.3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmetho-

den ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt. Von § 286 Abs. 4 HGB wurde zulässigerweise Gebrauch gemacht.

Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

4.1.3 Lagebericht

Der Lagebericht steht mit dem Jahresabschluss sowie den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang; er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens. Die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung wurden zutreffend dargestellt. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d.h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses - wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Zur Darstellung der wesentlichen Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die entsprechenden Angaben im Anhang (Anlage 1.3) (sowie auf unsere Erläuterungen unter Abschnitt 2.4). Die im Vorjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wurden beibehalten. Einseitig ausgeübte Ermessensspielräume und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen wurden uns nicht bekannt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben wir in Abschnitt 5 dargestellt. Einflüsse, die das Jahresergebnis sowie die finanzwirtschaftliche Lage nicht unwesentlich beeinflusst haben, sind bei diesen Analysen im Einzelnen aufgeführt und erläutert.

5. Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Über das Ergebnis der Prüfung nach Art. 107 Abs. 3 GO, das sich unmittelbar auf den Jahresabschluss oder Lagebericht bezieht, berichten wir in diesem Berichtsabschnitt.

Gemäß Art. 107 Abs. 3 GO erstreckt sich die Prüfung auch auf die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität, die verlustbringenden Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, auf die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresverlustes sowie auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Zur analytischen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten - insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten - relativ begrenzt.

5.1 Darstellung der Vermögens- und Finanzlage

5.1.1 Bilanzaufbau

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31.12.2020 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31.12.2019 gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Bilanzaufbau[1]	31.12.2019 T€	%	31.12.2020 T€	%
Aktivseite				
Langfristig				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen	20.298	92	19.498	93
Kurzfristig				
Forderungen	1.244	6	1.445	7
Flüssige Mittel	557	2	112	0
	1.801	8	1.557	7
Summe	**22.099**	**100**	**21.055**	**100**
Passivseite				
Langfristig				
Eigenkapital	19.407	88	19.016	90
Pensionsrückstellungen	735	3	959	5
	20.142	91	19.975	95
Kurzfristig				
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.957	9	1.080	5
Summe	**22.099**	**100**	**21.055**	**100**

Die Bilanzsumme verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,044 Mio € auf 21,055 Mio €. Auf der Aktivseite betrifft der Rückgang das Sachanlagevermögen und die flüssigen Mittel und auf der Passivseite das Eigenkapital und kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

Das Anlagevermögen verminderte sich um 800 T€ auf 19,498 Mio €, wobei das Anlagevermögen bei Zugängen von 143 T€ und Abschreibungen von 944 T€ einen Stand von 19,498 Mio € aufwies. Sein Anteil an der Bilanzsumme beträgt 93 % nach 92 % im Vorjahr.

Die kurzfristigen Vermögenspositionen reduzierten sich um 244 T€ oder 14 % auf 1,557 Mio €, was vor allem auf den Rückgang bei den flüssigen Mitteln zurückzuführen ist. Sie bestimmten die Bilanzsumme mit 7 % (8 % im Vj.).

[1] Die Einzelposten der Bilanz sind hier zu Gruppen zusammengefasst und gegeneinander aufgerechnet, soweit sie wirtschaftlich zusammengehören oder kein echtes Vermögen bzw. keine echten Schulden darstellen.

Auf der Passivseite verminderte sich das Eigenkapital um 391 T€ auf 19,016 Mio €. Der Rückgang betrifft den ausgewiesenen Jahresverlust (2,362 Mio €). Erhöhend wirkten sich die Einlagen in Höhe von 1,971 Mio € aus. Der Eigenkapitalanteil verbesserte sich um 2 % auf 90 %.

Die Pensionsrückstellung wurde um 224 T€ oder 30 % auf 959 T€ aufgestockt und beträgt nun 5 % (3 % im Vj.) der Bilanzsumme.

Insgesamt zeigt sich somit bei den langfristigen Passivposten eine Verminderung um 167 T€ auf 19,975 Mio €.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten wiesen in 2020 einen Rückgang von 877 T€ oder 45 % auf 1,080 Mio € auf und bestimmen die Bilanzsumme zu 5 % (9 % im Vj.).

Der Bilanzaufbau zeigt die bei derartigen Einrichtungen übliche hohe Anlagenintensität und ist aufgrund der vollständigen Finanzierung aller Investitionen durch die Stadt durch eine hohe Eigenkapitalausstattung von 90 % geprägt. Aufgrund der Aufgabenstellung erscheint diese Eigenkapitalausstattung als erforderlich.

5.1.2 Kapitalflussrechnung

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt.

Kapitalflussrechnung	**2019 T€**	**2020 T€**
Periodenergebnis	**- 2.212**	**- 2.362**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	934	944
Zu-/Abnahme der Rückstellungen:		
Zunahme der Pensionsrückstellungen	62	224
Abnahme (i.Vj. Zunahme) der kurzfristigen sonstigen Rückstellungen	53	- 96
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge:		
Zunahme der Vorräte, Forderungen aus LL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 34	- 201
Abnahme (i.Vj. Zunahme) der Verbindlichkeiten aus LL sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	178	- 781
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV, saldiert mit Gewinnen	2	0
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**- 1.017**	**- 2.272**
Auszahlungen für Investitionen in das SAV	- 170	- 143
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	**- 170**	**- 143**
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.321	1.971
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	**1.321**	**1.971**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	134	- 444
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	423	557
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**557**	**113**

Im Jahr 2020 war der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (2,272 Mio €) negativ, er lag deutlich unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere durch den höheren Jahresverlust, der Abnahme der kurzfristigen sonstigen Rückstellungen, der Zunahme der kurzfristigen Aktivposten sowie der Abnahme der kurzfristigen Passivposten begründet.

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (143 T€) mussten folglich durch Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen gedeckt werden. Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit war im Jahr 2020 dadurch positiv und betrug 1,971 Mio €.

Der Finanzmittelfonds wurde insgesamt somit um 444 T€ abgebaut.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen konnten dabei vollständig aus den Abschreibungen finanziert werden.

Die Finanzlage war im Berichtszeitraum im Wesentlichen von den unterjährigen Finanzmittelzuweisungen der Stadt Fürstenfeldbruck abhängig. Diese leistete Eigenkapitaleinlagen von 1,971 Mio €. Selbstfinanzierungsmittel standen nicht zur Verfügung. Dazu ist grundsätzlich zu bemerken, dass das Veranstaltungsforum aufgrund seiner Aufgabenstellung auch künftig kaum in der Lage sein wird, Finanzmittelüberschüsse aus eigener Kraft zu erwirtschaften. Die bilanzielle Zahlungsbereitschaft war gegeben.

5.2 Darstellung der Ertragslage (Erfolgsvergleich, Aufwands- und Ertragsbeurteilung)

Beim Veranstaltungsforum Fürstenfeld handelt es sich um eine Einrichtung, deren Betriebsziel u.a. die Erreichung eines höchstmöglichen Aufwandsdeckungsgrads ist.

Die Untersuchung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebs baut auf der Erfolgsübersicht auf. Die Ergebnisse der einzelnen Betriebszweige sind aus dieser (Anlage 3) ersichtlich.

Erfolgsvergleich	**2019 T€**	**2020 T€**	**Entwicklung 2019 = 100**	**2019 %**	**2020 %**
Materialaufwand	980	416	42	22	12
Personalaufwand	1.278	1.190	93	29	33
Abschreibungen	935	944	101	21	26
Nicht erfolgsabhängige Steuern	3	3	100	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.241	1.048	84	28	29
Betriebliche Aufwendungen	**4.437**	**3.601**	81	**100**	**100**
Umsatzerlöse	2.199	928	42	99	73
Sonstige betriebliche Erträge	26	340	-	1	27
Betriebserträge	**2.225**	**1.268**	57	**100**	**100**
Betriebsergebnis	**- 2.212**	**- 2.333**	105		
Finanzergebnis	0	- 29	-		
Unternehmensergebnis	**- 2.212**	**- 2.362**	107		

Kennzahlen	2018	2019	2020
Umsatzerlöse Fremdveranstaltungen (€)	649.276	706.700	260.583
Umsatzerlöse Eigenveranstaltungen (€)	583.667	580.347	233.115
Umsatzerlöse Dauervermietungen (€)	262.590	270.448	183.030
Umsatzerlöse Sonstiges (€)	578.100	641.222	251.451
Besucherzahl gesamt	269.733	269.489	153.036
Anzahl Fremdveranstaltungen	458	422	194
Anzahl Eigenveranstaltungen	75	76	35
Anzahl Kulturelle Veranstaltungen (einschließlich Eigenveranstaltungen und Proben)	132	145	76
Anzahl Gesellschaftliche Veranstaltungen	99	73	4
Anzahl Tagungen, Vorträge, Kongresse	286	262	138
Anzahl Wirtschaftliche Veranstaltungen, Ausstellungen/Messen	16	18	11
Besucher Eigenveranstaltungen	55.322	27.150	21.076
Besucher Eigenveranst. ohne Messen	25.822	27.150	21.076
Besucher Eigenveranst. Messen, Märkte, Kooperationsveranstaltungen etc.	29.500	0	0
Erlöse pro VA Fremdveranstaltung (€)	829	1.675	1.343
Erlöse pro VA Eigenveranstaltung insgesamt (€)	7.782	7.636	6.660

Kennzahlen	2017	2018	2019
Erlöse pro Besucher Eigenveranstaltung insgesamt (€)	10,55	21,38	11,06
Gagen inkl. Nebenkosten (€)	345.716	357.970	159.186
Gagen pro Eigenveranstaltung (€)	4.610	4.710	4.548

Das Geschäftsjahr 2020 war durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie bestimmt. Seit Mitte März kam es zu Lockdownmaßnahmen, Hygienemaßnahmen, die u.a. Abstandsregelungen beinhalteten, und Shutdownmaßnahmen ab November. Hierdurch begründet kam es zu zahlreichen Stornierungen und Verschiebungen von Veranstaltungen sowie zu geringeren Besucherzahlen bei den durchgeführten Veranstaltungen. Die kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen lagen um 151 Veranstaltungen unter dem Vorjahreswert (218 Veranstaltungen), die übrigen Raumbelegungen um 131 Veranstaltungen oder 47 % unter dem Vorjahreswert.

Insgesamt betrugen die betrieblichen Aufwendungen im Berichtsjahr 3,601 Mio € und blieben damit um 836 T€ oder 19 % unter dem Vorjahreswert.

Der Materialaufwand betrug im Berichtsjahr 416 T€ und hatte damit einen Rückgang um 564 T€ oder 58 % zu verzeichnen. Dies ist im Wesentlichen auf niedrigere Aufwendungen für Gagen, Veranstaltungsbetreuung, Bestuhlung und Reinigung zurückzuführen.

Der Personalaufwand verminderte sich im Wesentlichen durch das erhaltene Kurzarbeitergeld um 88 T€ oder 7 % auf 1,190 Mio €. Zum 31.12.2020 waren bei dem Veranstaltungsforum durchschnittlich 23 (i.Vj. 19) Arbeitnehmer in Voll- und Teilzeit beschäftigt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Berichtsjahr 1,048 Mio € und verminderten sich damit um 193 T€ oder 16 %. Der Posten setzte sich im Wesentlichen aus Werbeaufwand mit 163 T€ (i.Vj. 200 T€), Bewirtschaftungs- und Grundstücksaufwendungen mit 403 T€ (i.Vj. 470 T€), Instandhaltungsaufwand mit 150 T€ (i.Vj. 182 T€), dem Verwaltungskostenbeitrag mit 64 T€ (i.Vj. 71 T€) sowie Versicherung und sonstige Abgaben mit 52 T€ (i.Vj. 48 T€) zusammen.

Die Umsatzerlöse der Fremdveranstaltungen nahmen bei einem Rückgang der Besucher um 116 Tsd. um 446 T€ oder 63 % auf 261 T€ ab. Bezogen auf die Besucherzahl ergibt sich ein Betrag von 1,70 €/Bes. nach 2,62 €/Bes. im Vorjahr. Bei 194 Fremdveranstaltungen (i.Vj. 422 Fremdveranstaltungen) ergeben sich Erlöse von 1.343 € pro Fremdveranstaltung (i.Vj. 1.675 € pro Fremdveranstaltung).

Die Umsatzerlöse der Eigenveranstaltungen nahmen bei einem Rückgang der Besucher um rd. 6 Tsd. um 347 T€ oder 60 % auf 233 T€ ab. Die Erträge je Besucher betrugen 11,06 €/Bes. nach 21,38 €/Bes. im Vorjahr.

Aus den Dauervermietungen wurden insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von 183 T€ (i.Vj. 270 T€) erzielt, die sich im Wesentlichen aus der Vermietung an die Gastronomie sowie aus der Vermietung von Wohnungen zusammensetzt.

Neben den Haupttätigkeiten Eigenveranstaltungen sowie Vermietung der Liegenschaften erzielt das Veranstaltungsforum Einnahmen aus der Vermietung von Technik sowie der Personalgestellung, aus Storno- und Garderobengebühren sowie aus Sponsoring in Höhe von 251 T€ (i.Vj. 641 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen im Berichtsjahr insgesamt 340 T€ und lagen damit um 314 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist auf die einmalig erhaltenen staatlichen Wirtschaftshilfen (November- und Dezemberhilfe) in Höhe von 337 T€ zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2020 errechnet sich unter Gegenüberstellung der Betriebserträge und der betrieblichen Aufwendungen ein Betriebsfehlbetrag 2,333 Mio €. Dieser lag um 121 T€ oder 5 % über dem Vorjahreswert.

	2019	2020
Deckungsgrad in % der Betriebsaufwendungen	50	35
Deckungsgrad in % der Betriebsaufwendungen (ohne Abschreibungen)	64	48

Der Deckungsgrad der Betriebsaufwendungen (ohne Abschreibung) verschlechterte sich im Berichtsjahr im Wesentlichen aufgrund niedrigerer Umsatzerlöse von 64 % auf 48 %, und liegt im Rahmen der Erwartungen des Veranstaltungsforums im Hinblick auf die Auswirkungen der Pandemie auf das Veranstaltungsforum.

Nach Berücksichtigung des Finanzergebnisses errechnet sich im Berichtsjahr ein Verlust von 2,362 Mio € nach einem Verlust von 2,212 Mio € im Vorjahr.

5.3 Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des Art. 107 GO beachtet und berichten entsprechend dem Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG unter Verwendung der hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 „Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG".

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht in der Anlage 5 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem ist eingerichtet.

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Für den Jahresabschluss und den Lagebericht 2020 in der aus den Anlagen 1 und 2 ersichtlichen Fassung haben wir am 21.09.2022 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers:

An den Eigenbetrieb Veranstaltungsforum Fürstenfeld

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Fürstenfeldbruck, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Veranstaltungsforum Fürstenfeld für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse bestätigen wir nach § 7 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 KommPrV:

Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften und der Betriebssatzung. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts entsprechend § 317 HGB und Art. 107 Abs. 3 Satz 2 GO unter Beachtung der KommPrV und der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in

Übereinstimmung mit den kommunalrechtlichen Vorschriften und haben unsere Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Werkausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigentriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Werkausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Bayern entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und Art. 107 Abs. 3 Satz 2 GO unter Beachtung der KommPrV und der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 KommPrV

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen des Eigenbetriebs i.S. von § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Wirtschaftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 befasst.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten bestätigen wir zu den wirtschaftlichen Verhältnissen nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 KommPrV: Die wirtschaftlichen Verhältnisse wurden geprüft; der Eigenbetrieb ist von den Finanzmittelzuweisungen der Stadt Fürstenfeldbruck abhängig.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen."

München, 21.09.2022
Bayerischer Kommunaler
Prüfungsverband

7. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Prüfungsbericht haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.) erstellt.

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks über die gesetzlichen Veröffentlichungs- bzw. Offenlegungspflichten hinaus bedarf unserer vorherigen Zustimmung; auf § 328 HGB wird verwiesen.

München, 21.09.2022
Bayerischer Kommunaler
Prüfungsverband

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2953/2023

41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Beschluss des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts inkl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	dw	Erstelldatum	01.03.2023
Verfasser	Walleit, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	22.03.2023	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**28.03.2023**	**Ö**

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge *2. Gewerbeflächenentwicklungskonzept vom 28.02.2023* ****)*** *3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 28.02.2023* ****)*** 4. *Beteiligungsband vom 28.02.2023* ****)*** ****) Anlagen ausschließlich über das Ratsinformationsportal (RIS) abrufbar***

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Fassung vom 28. Februar 2023 beschlossen.

2. Das Einzelhandelskonzept soll unter anderem bei geplanten Einzelhandelsansiedlungen als Grundlage für die Bauleitplanung herangezogen werden. Es dient der Bewertung und Steuerung von Einzelhandelsansiedlungsvorhaben im Stadtgebiet.

Fortsetzung Seite 2 →→→

3. Als wesentliche Inhalte werden beschlossen:
   - Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung
   - Standortkonzept mit dem zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Buchenau sowie den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und städtebaulichen Randlagen
   - Sortimentskonzept
   - Entwicklungsmatrix
   - Weiterführende Regelungen und Hinweise
   - Einzelhandelskonzept als Grundlage und Steuerung für die Bauleitplanung

4. Das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Fassung vom 28. Februar 2023 beschlossen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		mittel		
Umweltauswirkungen		mittel		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

In der Sitzung des **Konversionsausschuss** vom **11.02.2020** und der Sitzung des **Planungs- und Bauausschuss** vom **12.02.2020** wurde die Verwaltung beauftragt ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt inkl. Fliegerhorst auszuschreiben und entsprechende Haushaltsmittel zu beantragen. Die beiden städtebaulichen Entwicklungskonzepte dienen unter anderem als maßgebliche Grundlage für die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (s. Anlage 1)

Die Stabsstelle Konversion, die Wirtschaftsförderung sowie das Sachgebiet Stadtplanung haben unter Einbeziehung der Vergabestelle einen gemeinsamen Vorschlag für eine Bewertungsmatrix und Leistungsbeschreibung für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept erarbeitet. Der Entwurf wurde daraufhin am 13.03.2020 den Stadtratsmitglieder mit der Bitte um Rückmeldung zugesendet. In der Sitzung des **Stadtrates** vom **26.05.2020** wurde der Leistungsbeschreibung sowie er Bewertungsmatrix mit wenigen Änderungen zugestimmt.

Im November 2021 wurde letztendlich die CIMA Beratung + Management GmbH als Ergebnis des Vergabeverfahrens beauftragt, die städtebaulichen Entwicklungskonzepte zu bearbeiten.

Ein wesentlicher Baustein des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit integriertem Einzelhandelskonzept war die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der lokalen Akteure aus den Bereichen Einzelhandel, Gewerbe, Immobilien, Gastronomie, Stadtmarketing sowie verschiedenen Verbänden. Die CIMA hat daher eine umfangreiche Befragung der Bevölkerung von Fürstenfeldbruck durchgeführt (telefonisch/online). Daneben wurden hinsichtlich fachspezifischer Einschätzungen und Meinungen persönliche Gespräche mit lokalen Expertinnen und Experten veranstaltet (s. Anlage 4). Die daraus gewonnen Erkenntnisse lieferten eine wertvolle Grundlage für die entsprechende Analysephase.

Die Ergebnisse der Analysephase wurden dem **Stadtrat** am **01.06.2022** in Form eines mündlichen Berichtes vorgestellt. Am **14.** und **15.10.2022** wurde im Rahmen einer Stadtratsklausur gemeinsam mit dem Stadtrat, den Gutachtern und der Verwaltung über Handlungsspielräume und Strategien für die zukünftige Entwicklung der Gewerbeflächen sowie des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck diskutiert.

Nachdem parallel zur Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit integriertem Einzelhandelskonzept die Vorbereitungen zu dem städtebaulichen Wettbewerb Fliegerhorst betrieben worden sind, war es erforderlich vor Fertigstellung des Abschlussberichtes, Erkenntnisse die in Bezug auf die Entwicklung des Fliegerhorst erarbeitet worden sind, bereits politisch behandeln zu lassen. Ziel war es diese Textbausteine als Grundlage für den Auslobungstext zu verwenden. Diese wurden letztendlich in der Sitzung des **Konversionsausschusses** vom **30.11.2022** mit wenigen Änderungen beschlossen.

II. Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Mit Grundsatzbeschluss vom **22.02.2022** hat der **Stadtrat** die Beauftragung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beschlossen. Das ISEK soll dabei fachübergreifend Strategien und Leitlinien für die Entwicklung der Gesamtstadt formulieren, respektive bestehende Untersuchungen weiterentwickeln, raumbezogene Entwicklungen perspektivisch aufzeigen und in einem gesamträumlichen Konzept darstellen.
Wie zuvor beschrieben, soll das Gewerbeflächenentwicklungskonzept dabei als Grundlage vor allem für das Handlungsfeld Wirtschaft dienen und unter anderen zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen durch bestehende Unternehmen und Neuansiedlungen für den Planungsprozess des ISEK liefern.
Weiterhin leitet das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wesentliche Standortanforderungen, die für die Ansiedlungen erfüllt sein müssen her und weist entsprechend potenzielle Entwicklungsflächen aus. Ein wesentlicher Baustein ist, wie ebenfalls zuvor dargestellt, die Zielformulierung für eine gewerbliche Nutzung auf dem Areal des Fliegerhorsts als Grundlage für die Aufgabenstellung des städtebaulichen Wettbewerbes.

Das in der Anlage 2 beigefügte Gewerbeflächenentwicklungskonzept umfasst insgesamt 3 Themengebiete:

- Analyse der Wirtschaftsstruktur und –entwicklung sowie der Standortpotenziale der Stadt Fürstenfeldbruck
- Analyse der Gewerbeflächen der Stadt Fürstenfeldbruck
- Schlussfolgerung für die gewerbliche Flächenentwicklung in Fürstenfeldbruck

Aufgrund des umfang- und inhaltsreichen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit einer Vielzahl an wertvollen Empfehlungen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung von Fürstenfeldbruck, wird auf eine ausführliche Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse im Rahmen dieser Beschlussvorlage verzichtet. Es wird vor allem auf das Kapitel 8 *Handlungsempfehlungen* verwiesen, in dem die Flächenstrategie und –sicherung für die Gesamtstadt und den Fliegerhorst dargestellt ist.

<u>Erfordernis der Beschlussfassung</u>
Um eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung in der Stadt Fürstenfeldbruck mittelbis langfristig zu gewährleisten und zu fördern, ist es notwendig, das Gewerbeflächenentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch Beschluss des Stadtrates zu bestätigen. Das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
Ein städtebauliches Entwicklungskonzept enthält bzw. schafft keine rechtsverbindlichen Festsetzungen und Regelungen aus sich heraus, sondern bedarf der Umsetzung und Konkretisierung durch die von der Stadt zu beschließenden Bauleitpläne. Das städtebauliche Entwicklungskonzept stellt insofern eine Prognoseentscheidung anhand einer Gesamtbetrachtung des gesamten Stadtgebietes dar.
Es ist festzuhalten, dass das Gewerbeflächenentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept den Entwicklungsrahmen vorgibt, welcher zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung beiträgt.

Mit dem Beschluss über das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept erlangt das Konzept eine Selbstbindung der Stadt Fürstenfeldbruck und damit einen Handlungsfaden für künftige Planungen und beabsichtigte Entwicklungsziele. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung sowie Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

III. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Wie einleitend beschrieben, hat der Stadtrat die Ausschreibung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit integrierten Einzelhandelskonzept beschlossen.
Da der Themenkomplex Einzelhandel sehr umfangreich ist und ein wichtiges Thema bei der gesamtstädtischen Betrachtung darstellt, hat sich die CIMA unter Abstimmung mit der Verwaltung dazu entschieden, das Einzelhandelskonzept aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept herauszulösen und in einem eigenen Gutachten zu behandeln (s. Anlage 3). Die Inhalte beider Konzepte sind selbstverständlich aufeinander abgestimmt.

Bei dem Einzelhandelskonzept handelt es sich um eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010. Wesentliche Themenschwerpunkte des Gutachtens sind folgende:

- Darstellung wesentlicher Entwicklungstrends im Einzelhandel, Herausforderungen für die Innenstadt und die Nahversorgung
- Wesentliche Standortrahmenbedingungen für den Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck
- Aktualisierung und Analyse des Einzelhandelsbestands und der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet
- Überprüfung des Einzugsgebietes des Einzelhandelsstandortes Fürstenfeldbruck und der vorhandenen Einwohnner*innen- und Kaufkraftpotenziale
- Formulierung von Leitlinien und Zielen für die künftige Einzelhandelsentwicklung
- Überprüfung der „Fürstenfeldbrucker Liste“ zu Sortimenten des Innenstadtbedarfs, des Nahversorgungsbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs (Sortimentskonzept)
- Aktualisierung der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Buchenau dem Jahr 2010 sowie Identifikation weiterer Standortlagen (Standortkonzept)
- Definition einer Bewertungsmatrix für Ansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben in Fürstenfeldbruck

Ähnlich wie bei dem Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes handelt es sich auch bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes um ein umfang- und inhaltsreiches Gutachten, welches ebenfalls eine Vielzahl sachdienlicher Empfehlungen für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck hervorbringt. Aus diesem Grund wird auch hier auf eine ausführliche Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse verzichtet. Die Verwaltung verweist diesbezüglich vor allem auf das Kapitel 8 *Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelssteuerung in Fürstenfeldbruck*.

Erfordernis der Beschlussfassung

Auf Grundlage des letzten Einzelhandelskonzeptes soll die Fortschreibung dazu dienen, die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Fürstenfeldbruck insgesamt weiterzuentwickeln, die Innenstadt als attraktiven Handelsstandort zu sichern und zukunftsfähig zu gestalten sowie eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur für die Einwohner*innen im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen. Ebenfalls erfolgt die Einordnung des Fliegerhorstes in das Standort- und Sortimentskonzept, um Art und Umfang einer geeigneten Einzelhandelsnutzung für den Standort aus heutiger Sicht abzuleiten.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch Beschluss des Stadtrates zu bestätigen. Das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept enthält bzw. schafft keine rechtsverbindlichen Festsetzungen und Regelungen aus sich heraus, sondern bedarf der Umsetzung und Konkretisierung durch die von der Stadt zu beschließenden Bauleitpläne. Das städtebauliche Entwicklungskonzept stellt insofern eine Prognoseentscheidung anhand einer Gesamtbetrachtung des gesamten Stadtgebietes dar.

Es ist festzuhalten, dass die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept den Entwicklungsrahmen vorgibt, welcher zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung beiträgt.

Mit dem Beschluss über die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erlangt das Konzept eine Selbstbindung der Stadt Fürstenfeldbruck und damit einen Handlungsfaden für künftige Planungen und beabsichtigte Entwicklungsziele. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung sowie Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. So werden die Zielsetzungen und Instrumente rechtssicher in Baurecht überführt.

Inhaltlich maßgeblich sind dabei v.a.

- die formulierten übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen
- die Sortimentsliste
- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- die grundsätzlichen Regelungen sowie
- die weiterführenden Regelungen

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

TOP Ö 11

Anlage 1

Auszug
aus der Niederschrift über die
14. öffentliche Sitzung des Konversionsausschusses
vom 11.02.2020

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
Ausschussmitglieder:
Herr Willi Dräxler; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Franz Höfelsauer; Herr Dr. Georg Jakobs; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;
Vertreter/in:
Herr Karl Danke;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 2	Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2048/2020 vom 08.01.2020 (Anlage Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung – Herangehensweise) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Frau Kripgans-Noisser erläutert Ihren Sachantrag und unterstreicht die Wichtigkeit der Erarbeitung grundlegender Ziele der Gewerbeentwicklung vor Beginn der Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbs und der Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts.

Herr StR Prof. Dr. Wollenberg schlägt für den ersten Schritt eine andere Vorgehensweise vor. Anstelle einer Vergabe an Externe würde er eine informelle Gruppe, die aus engagierten Stadtratsmitgliedern, Mitarbeitern der Verwaltung und eventuell studentischen Hilfskräften zusammengesetzt ist, mit der Erfassung der Ausgangslage beauftragen. Seiner Meinung nach liegen verwertbare Erhebungen bereits vor, die entsprechend verarbeitet werden können.

Frau Kripgans-Noisser vertritt den Standpunkt, dass eine Mitarbeit von externen Experten unabdingbar sei. Sie stellt fest, dass nur auf diese Weise eine neutrale Bearbeitung und Moderation gewährleistet sei. Sie weist darauf hin, dass bestimmte Eckpunkte als Grundlagen für die Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs den Planern vorab bekannt sein müssten.

In der folgenden Diskussion findet Erwähnung, dass gewisse Rahmenbedingungen erarbeitet werden müssten. In eine Leistungsbeschreibung könnten Vorschläge von Stadträten und die Ergebnisse des Workshops einfließen. Bestimmte Vorgaben (wie Denkmalschutz, Verkehrslage, Klimaschutz) müssten hierbei beachtet werden, die Ergebnisse könnten dem neuen Stadtrat zur Entscheidung für die Auslobung des Wettbewerbs vorgelegt werden.

201

Zum Abschluss der Diskussion werden zum Beschlussvorschlag folgende Ergänzungs- bzw. Änderungsvorschläge vorgebracht und von Herrn Oberbürgermeister Raff jeweils zur Abstimmung gestellt:

Änderungsvorschlag Herr StR Lohde:

Der Konversionsausschuss beschließt die Erarbeitung und zur Berücksichtigung neuer Entwicklungen auch die Fortschreibung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes entsprechend der Vorlage und beauftragt die Verwaltung das Verfahren auszuschreiben.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Ergänzungsvorschlag Herr Oberbürgermeister Raff:

Ein aus dem Stadtrat und den verschiedenen Beiräten sich bildendes Gremium berät das externe Büro und bringt lokale Erkenntnisse bei der Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit ein.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

202

Ergänzungsvorschlag Herr StR Schmetz:

Die aus der RES entwickelten und am 24.09.2019 vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien behalten ihre Gültigkeit.
Im Kontext dieses Beschlusses wird die Verwaltung beauftragt als nächste Schritte in vergleichbarer Vorgehensweise Konzepte für die Ausweisung von Wohnbauflächen, für die öffentliche Infrastruktur sowie die verkehrsmäßige Erschließung und ökologische Qualitäten des Areals vorzubereiten und dem Ausschuss zur Beratung vorzulegen.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Es ergeht somit folgender
geänderter Beschluss:

1. Der Konversionsausschuss beschließt die Erarbeitung und zur Berücksichtigung neuer Entwicklungen auch die Fortschreibung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes entsprechend der Vorlage und beauftragt die Verwaltung das Verfahren auszuschreiben.

2. Ein aus dem Stadtrat und den verschiedenen Beiräten sich bildendes Gremium berät das externe Büro und bringt lokale Erkenntnisse bei der Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit ein.

3. Die aus der RES entwickelten und am 24.09.2019 vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien behalten ihre Gültigkeit.
4. Im Kontext dieses Beschlusses wird die Verwaltung beauftragt als nächste Schritte in vergleichbarer Vorgehensweise Konzepte für die Ausweisung von Wohnbauflächen, für die öffentliche Infrastruktur sowie die verkehrsmäßige Erschließung und ökologische Qualitäten des Areals vorzubereiten und dem Ausschuss zur Beratung vorzulegen.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 27.04.2020

Elke Kroner
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

203

Auszug
aus der Niederschrift über die
70. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 12.02.2020

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
Ausschussmitglieder:
Herr Tommy Beer; Herr Karl Danke; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Christian Götz; Herr Franz Höfelsauer; Herr Michael Piscitelli; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;
Vertreter/in:
Herr Markus Droth;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes

Sachvortrag:

Oberbürgermeister Raff erklärt, dass Teile des heute im nichtöffentlichen Teil vorgesehenen Beschlusses inhaltlich identisch mit der in der gestrigen öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses beschlossenen Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sind, weshalb Stadtrat Prof. Dr. Wollenberg eingangs auch einen entsprechenden Antrag gestellt hat und mehrheitlich unter Ausschluss der Öffentlichkeit angenommen wurde.

Unter Bezugnahme auf den als Tischvorlage ausgereichten Beschluss des Konversionsausschusses und unter Berücksichtigung des von Stadtrat Prof. Dr. Wollenberg eingangs formulierten Antrages formuliert **Oberbürgermeister Raff** folgenden

geänderten Beschluss:

1. **Der Planungs- und Bauausschuss** beschließt die Erarbeitung und zur Berücksichtigung neuer Entwicklungen auch die Fortschreibung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes entsprechend der Vorlage und beauftragt die Verwaltung das Verfahren auszuschreiben.
2. Ein aus dem Stadtrat und den verschiedenen Beiräten sich bildendes Gremium berät das externe Büro und bringt lokale Erkenntnisse bei der Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit ein.
3. Die aus der RES entwickelten und am 24.09.2019 vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien behalten ihre Gültigkeit.
4. Im Kontext dieses Beschlusses wird die Verwaltung beauftragt, als nächste Schritte in vergleichbarer Vorgehensweise Konzepte für die Ausweisung von Wohnbauflächen für die öffentliche Infrastruktur sowie die verkehrsmäßige Erschließung und ökologische Qualitäten des Areals vorzubereiten und dem Ausschuss zur Beratung vorzulegen.
5. **Für die Gesamtstadt Fürstenfeldbruck wird ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept aufgestellt.**

204

6. Die Verwaltung wird beauftragt, bezüglich des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes Gesamtstadt entsprechende Haushaltsmittel bereit zu stellen.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 27.02.2020

Ramona Schmid
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

205

Auszug
aus der Niederschrift über die
2. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 26.05.2020

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Dr. Marcel Boß; Herr Lukas Braumiller; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Frau Karin Geißler; Herr Peter Glockzin; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Frau Lisa Rubin; Frau Judith Schacherl; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Sieglер; Herr Georg Stockinger; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

206

TOP 7	Ausschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2129/2020 „Ausschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Anlagen: 1. Beschlussbuchauszüge KA 11.02.2020 und PBA 12.02.2020, 2. Bewertungsmatrix Vergabe Gewerbeflächenentwicklungskonzept, 3. Leistungsbeschreibung Vergabe Gewerbeflächenentwicklungskonzept)“ vom 09.03.2020 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR und Planungsreferent Götz** bezieht sich auf die Leistungsbeschreibung unter Punkt 2. Leistungsverzeichnis, Buchstabe c) Art und voraussichtlicher Umfang der Leistungen, Nummer 2. Darstellung der Ausgangslage, Punkt 2.2.3 Ermittlung und Darstellung des Flächenbedarfs und möchte anmerken, dass diese Formulierung ungünstig ist. Dies beschreibt nicht die Ausgangslage, sondern wird von Parametern der Ausgangslage abgeleitet. Er hinterfragt auch das Vorgehen mit der vorgegebenen Zeitplanung (siehe e. „Zeitplanung“). Seiner Meinung nach ist das nicht mehr zu schaffen.
Bei der Bewertungsmatrix ist Herrn StR Götz aufgefallen, dass die Gewichtungspunkte bei B.4 „Fachliche Eignung“ zu gering angesetzt wurden. Er beantragt daher die Änderung bei B.2 „Qualität des Leistungsangebotes; Vorgehen“ von 35 auf 30 Gewichtungspunkte und bei B.4 „Fachliche Eignung“ von 20 auf 25 Gewichtungspunkte.

Herr **StR Droth** hat die Befürchtung, dass bei einem derartigen Gesamtkonzept die Einbeziehung aktueller Entwicklungen nicht möglich ist. Ihm ist zudem wichtig, dass

laufende Projekte nicht gebremst werden, für die bereits Grundsatzbeschlüsse herbeigeführt wurden.

Herr **OB Raff** stellt klar, dass bereits begonnene Planungen und Projekte fortgeführt werden sollen. Die Planungen und das Gewerbeflächenentwicklungskonzept sollen nach und nach ineinander greifen.

Herr **StR Lohde** fügt an, dass der Antragsflut und dem Wildwuchs vor allem in der Maisacher Straße mit einem Gesamtkonzept Einhalt geboten werden sollte.
Bezüglich der Bewertungsmatrix stimmt er mit Herrn StR Götz überein, die Gewichtungspunkte bei B 2. „Qualität des Leistungsangebotes; Vorgehen" um 5 Punkte zu reduzieren um diese bei B 4. „Fachliche Eignung" auf 25 Gewichtungspunkte zu erhöhen

Frau **StR'in Dr. Zierl** hat eine Anmerkung zur Leistungsbeschreibung unter Punkt 2. Leistungsverzeichnis, Buchstabe c) Art und voraussichtlicher Umfang der Leistungen, Nummer 3. Erarbeitung der Entwicklungsziele und –potenziale, Punkt 3.2.5 Angemessene und tragfähige Größenordnung bzgl. Arbeitsplätzen und Flächenverbrauch (GE). Bei diesem Punkt bittet Sie um Ergänzung der Begrifflichkeiten „und verkehrliche Auswirkungen"; der Aufzählungspunkt 3.2.5 würde sodann lauten „Angemessene und tragfähige Größenordnung bzgl. Arbeitsplätzen und Flächenverbrauch (GE) und verkehrliche Auswirkungen". Das Thema „Verkehrsentwicklung" war bei der Gewerbeentwicklung in der Vergangenheit immer ein zentraler Punkt, der hier unbedingt Berücksichtigung finden sollte. Sie unterstützt außerdem den Vorstoß von Herrn StR Götz, möchte aber ihrerseits beantragen, die 5 Gewichtspunkte bei B.1 „Brutto-Honorar" von 25 auf 20 Gewichtungspunkte zu verringern und die fachliche Eignung unter B.4 auf 25 Gewichtungspunkte hoch zu setzen.

207

Frau **Kripgans-Noisser** bedankt sich für vorgebrachten Vorschläge. Sie bestätigt, dass der Zeitplan angepasst werden muss. Das Konzept sollte dem Stadtrat ursprünglich bereits im März vorgelegt werden, was auf Grund der Corona-bedingten Sitzungsabsagen nicht möglich war. Sie kann bei der Erhöhung der Gewichtungspunkte bei B 4. „Fachliche Eignung" auf 25 Gewichtungspunkte mitgehen.
Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Gewerbeflächen bieten und verdeutlichen, an welchen Leitlinien sich die Stadt bei künftigen Strukturen gerne orientieren möchte. Frau Kripgans-Noisser sieht bestehende Beschlüsse nicht Gefahr.
Bezüglich des Vorschlages von Frau StR'in Dr. Zierl hat sie die Befürchtung, dass die Vorgaben zu einer verkehrlichen Entwicklung das Gewerbeflächenentwicklungskonzept überfordern. Diese Leistung sehe sie eher bei der Stadtplanung, wenn das Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit städtebaulichen Belangen und einem Verkehrsgutachten in Einklang gebracht werden müsse.

Frau **StR'in Dr. Zierl** kann die Erläuterung von Frau Kripgans-Noisser nachvollziehen und folgt nach Rückfrage von Herrn OB Raff der Empfehlung, die Begrifflichkeiten „und verkehrliche Auswirkungen" bei Punkt 3.2.5 Angemessene und tragfähige Größenordnung bzgl. Arbeitsplätzen und Flächenverbrauch (GE) nicht mit einzufügen.

Herr **OB Raff** lässt über den von Herrn StR Götz gestellten Änderungsantrag zu Nummer 1 des Beschlussvorschlages abstimmen.

Abstimmung über den Änderungsantrag von Herrn StR Götz:

1. Dem vorgelegten Entwurf der Leistungsbeschreibung und der Bewertungsmatrix mit der Änderung bei B.2 „Qualität des Leistungsangebotes; Vorgehen" von 35 auf 30 Gewichtungspunkte und bei B.4 „Fachliche Eignung" von 20 auf 25 Gewichtungspunkte wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: 36
Nein-Stimmen: 4

Über den Änderungsantrag von Frau StR'in Dr. Zierl, die Gewichtungspunkte bei B.1 „Brutto-Honorar" von 25 auf 20 Gewichtungspunkte zu verringern und die fachliche Eignung unter B.4 auf 25 Gewichtungspunkte zu erhöhen wird nicht mehr abgestimmt.

Im Anschluss daran fasst der Stadtrat folgenden

geänderten Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Dem vorgelegten Entwurf der Leistungsbeschreibung und der Bewertungsmatrix mit der Änderung bei B.2 „Qualität des Leistungsangebotes; Vorgehen" von 35 auf 30 Gewichtspunkte und bei B.4 „Fachliche Eignung" von 20 auf 25 Gewichtspunkte wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis dieser Unterlagen eine Ausschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes durchzuführen.

Ja-Stimmen: 40
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 02.03.2023

STADT FÜRSTENFELDBRUCK BAYERN

Sophie Trnka
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

208

Auszug
aus der Niederschrift über die
8. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Konversionsausschusses
vom 30.11.2022

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
Ausschussmitglieder:
Herr Thomas Brückner; Herr Philipp Heimerl; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Dr. Johann Klehmet; Frau Hermine Kusch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg;
Vertreter/in:
Herr Willi Dräxler; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	Gewerbeflächenentwicklungskonzept: Zielbranchenmix Fliegerhorst

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2876/2022 vom 16.11.2022 (Anlage 1 Textbausteine Auslobungstext; Anlage 2 Sachantrag Nr. 196; Anlage 3 Stellungnahme zu Sachantrag Nr. 196) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

209

Fr. Mahrenholz (Büro Cima) präsentiert den Mitgliedern des Konversionsausschusses einen Ausschnitt aus den Ergebnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts, der ein Zukunftsbild für den Fliegerhorst in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung und die Versorgung der Wohnbevölkerung abbildet. Die präsentierten Ergebnisse resultieren aus einer umfangreichen Bestandsanalyse vor Ort sowie Datenauswertungen und stellen einen Instrumentenkoffer für die Bauleitplanung in der Umsetzung dar. Begleitet wurde das Konzept durch verschiedene Interaktionsebenen wie Einzelgespräche mit Stakeholdern vor Ort und die „Runden Tische" mit Unternehmern und Politikern. Untersuchungsergebnisse wurden diskutiert und erste Ergebnisse im Stadtrat präsentiert. In einer zweitägigen Stadtratsklausur wurden die Themen weiter vertieft.

Fr. StRin Dr. Zierl sieht den Zielbranchenmix zu eng gefasst. Den Begriff „Energietechnologien" hätte sie gerne näher spezifiziert und den Begriff „Wasserstoff" im Zielbranchenmix explizit erwähnt. Sie erinnert an den gefassten Beschluss der Stadt, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden.
Darüber hinaus widerspricht die vorgeschlagene Erwähnung des MIV ihrer Ansicht nach der Gleichberechtigung aller Mobilitätsarten. Aus diesem Grund sollte diese Erwähnung des MIV ihrer Meinung nach entfernt werden.

Fr. Kripgans-Noisser erinnert noch einmal daran, dass es um einen Auslobungstext für einen Wettbewerb geht, mit dessen Ergebnis nicht im Detail festgelegt wird, was entstehen wird.
Der Auslobungstext geht ausführlich auf die erarbeiteten Mobilitätskonzepte und Mobilitätsträger ein. Sie ergänzt, dass für die Ansiedlung des Einzelhandels eine gute MIV-

Voraussetzung gegeben sein muss. Im Gesamtpaket wird ihrer Ansicht nach den Planern sehr deutlich gemacht, wie wichtig der Stadt alternative Mobilität ist.

Hr. StR Prof. Dr. Wollenberg moniert die Aufführung des Zielbranchenmix, er hält die genaue Auflistung von Branchen für überflüssig. Er vermisst das Thema Wertschöpfung, das seiner Meinung nach bei den Ausarbeitungen der Cima nicht berücksichtigt wird.

Fr. Mahrenholz erklärt ihren Ansatz als Versuch, eine Idee des Standorts zu beschreiben.
Den Architekten und Planern soll verdeutlicht werden, in welche Richtung es gehen soll.
Die Cima hat Vorhandenes analysiert, Entwicklung findet ihrer Erfahrung nach überwiegend durch Verlagerungen in der Region statt.
Sie stimmt zu, dass von einer Branche ausgehend keine genaue Wertschöpfung bestimmt werden kann. Der Fliegerhorst bietet ihrer Ansicht nach aber gute Chancen für die Ansiedlung von höherwertigem Gewerbe und einer höheren Wertschöpfung.

Hr. StR Brückner bedankt sich bei **Fr. Mahrenholz** für die gute Ausarbeitung. Nicht einverstanden ist er mit Punkt 2 des Beschlussvorschlags. Der alleinige Bezug auf Wasserstoff ist ihm im Hinblick auf die bei der Herstellung von Wasserstoff hohe Energieintensität zu einseitig.
Er stellt aus diesem Grund einen Änderungsantrag.

Hr. StR Heimerl hält eine Benennung der Branchen ebenfalls nicht für nötig. Er findet es wichtig, dass es hauptsächlich darum geht, Flächen für verschiedene Betriebsarten mit unterschiedlichen Anforderungen bereitstellen zu können. Die Wettbewerbsteilnehmer sollen keine Unternehmensansiedlungen planen, sondern städtebauliche Vorschläge liefern.
Er stimmt **Hr. StR Brückner** zu, dass derzeit kein Energieüberschuss vorhanden ist, um grünen Wasserstoff herzustellen.

Hr. 2. Bürgermeister Stangl bedankt sich ebenfalls für den Vortrag bei **Fr. Mahrenholz**. Er weist darauf hin, dass die Nennung von Branchen als beispielhaft gekennzeichnet ist. Wichtig aus seiner Sicht sind qualitativ gute Entwicklungen. Den Änderungsantrag von **Hr. StR Brückner** begrüßt er, da die Formulierung unspezifischer ist und eine größere Offenheit zulässt. Seiner Meinung nach hat die Ausarbeitung der Cima das Ziel erreicht, den Wettbewerbsteilnehmern ein Rüstzeug zu liefern.

Fr. StRin Dr. Zierl kann sich mit dem Gedanken anfreunden, sämtliche Beispielangaben aus dem Text zu streichen. Sie geht davon aus, dass die vorgeschlagene Formulierung bzgl. des MIV dazu führen wird, Parkplätze direkt vor dem Markt zu schaffen. Für ein Quartier der kurzen Wege gilt es ihrer Ansicht nach jedoch, Möglichkeiten zu schaffen, den Einzelhandel zu Fuß zu erreichen.
Zum Thema Wasserstoff führt sie aus, dass es nicht darum geht, Wasserstoff zu erzeugen, sondern Unternehmen anzusiedeln, die diese Technologie anwenden.

Hr. 2. Bürgermeister Stangl kann dem Text nicht entnehmen, dass der MIV eine Vorrangstellung genießen soll. Er erinnert an eine zunehmend ältere Bevölkerung, die darauf angewiesen ist, auch mit dem Auto zum Einkaufen fahren zu können.

Fr. Mahrenholz ergänzt, dass eine Bewertung auch aus unternehmerischer Sicht vorgenommen werden muss. Den Stadtplanern und Architekten muss mit auf den Weg gegeben werden, dass die Ergebnisse des Wettbewerbs wirtschaftlich darstellbar sein müssen, um letzten Endes auch Betreiber zu finden.

Hr. Oberbürgermeister Raff lässt über die vorgeschlagenen Änderungen abstimmen:

Zu Beschlussvorschlag Punkt 1:

- Streichung der beispielhaften Nennungen der Branchen in Anlage 1/Textbausteine Auslobungstext/"Anforderungen aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept":
  „Der Zielbranchenmix sieht dabei neben wissensintensiven Dienstleistungen und Forschungseinrichtungen auch die stärkere Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen durch Möglichkeiten in der Telearbeit, dem Co-Working sowie der urbanen Produktion vor."

  Ja-Stimmen: 12
  Nein-Stimmen: 1

  Dem Antrag wurde zugestimmt.

- **Fr. StRin Dr. Zierl** beantragt, den Textbaustein aus Anlage 1/ „Anforderungen aus dem Einzelhandelskonzept" wie folgt zu ändern:
  Streichung der letzten zwei Sätze („Für den MIV ist ein ausreichend dimensioniertes Stellplatzangebot zu berücksichtigen. Die Wegebeziehungen von den Stellplätzen zu den Nahversorgungsangeboten müssen direkt und übersichtlich erfolgen.")

  Ja-Stimmen: 6
  Nein-Stimmen:7

  Der Antrag wurde abgelehnt.

Änderungsantrag von **Hr. StR Brückner** zu Beschlussvorschlag Punkt 2:

„Die Ansiedlung von Betrieben mit dem Ziel der Etablierung eines Technologie- und Forschungszentrums (Campus) einschließlich Zukunftstechnologien aus dem Energiesektor (z.B. Power-to-Gas, Wasserstofftechnologie, Geothermie) sollen bei der Konversion des Fliegerhorsts berücksichtigt werden."

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0

Dem Antrag wurde zugestimmt.

Hr. Oberbürgermeister Raff lässt über den ursprünglichen Beschlussvorschlag unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungsanträgen abstimmen, das Gremium kommt zu folgendem

211

geänderten Beschluss:

1. Die erarbeiteten Textbausteine (s. Anlage 1/**mit zuvor beschlossenen Änderungen**) werden als Aufgabenbeschreibung in den Auslobungstext des Städtebaulichen Wettbewerbs Konversion Fliegerhorst übernommen.

2. Die Ansiedlung von Betrieben **mit dem Ziel der Etablierung eines Technologie- und Forschungszentrums (Campus) einschließlich Zukunftstechnologien aus dem Energiesektor (z.B. Power-to-Gas, Wasserstofftechnologie, Geothermie) sollen bei der Konversion des Fliegerhorsts berücksichtigt werden**. Sachantrag Nr. 196 (alte Nummerierung) bzw. Nr. 007/2020-2026 (neue Nummerierung) gilt mit diesem Beschluss als behandelt.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 24.01.2023

Elke Kroner
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

212

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

Gewerbeflächenentwicklungs-konzept für die Stadt Fürsten-feldbruck 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

1 Einführung 7
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung 7
1.2 Unser Auftrag 9
1.3 Informationen, Methodik und Definitionen 9
2 Gewerbeflächen – Trends und Tendenzen 11
3 Der Wirtschaftsraum Fürstenfeldbruck 15
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
4 Standortfaktoren und Standorttypen 39
4.1 Gewerbliche Standortwahl 39
4.2 Gewerbliche Standortkriterien 41
4.3 Gewerbliche Standorttypen 42
4.4 Zusammenfassung 45
5 Gewerbeflächen in Fürstenfeldbruck 47
5.1 Gesamtstädtischer Überblick 47
5.2 Steckbriefe der Gewerbegebiete 49
5.3 Bestehende Gewerbeflächenpotenziale in Fürstenfeldbruck 61
6 Gewerbeflächenbedarf in Fürstenfeldbruck 2040 66
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
7 Bilanzierung 75
8 Handlungsempfehlungen 79
8.1 Flächenstrategie und -sicherung 79
8.2 Fliegerhorst 81
8.3 Weitere Schritte 84
9 Anhang 86

9.1 Begriffsbestimmung 86
9.2 Methodik 88
9.3 Ergänzende Grafiken zur Analyse des Wirtschaftsstandorts Fürstenfeldbruck 90

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 Gewerbesteuereinnahmen durch den Fliegerhorst 84
Abb. 43 Klassifizierung der Wirtschaftszweige 86
Abb. 44 Klassische und fremdartige Nutzungen im Gewerbegebiet (exemplarische Zuordnung) 87
Abb. 45 Betriebsstättendichte 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), unbeplanter 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
GIe	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 zukunftsträchtige 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 fortschreiben, um die städtebauliche Entwicklung sowie wirtschaftliche Prosperität in der Zukunft weiterhin sicherstellen zu können, und eine enge Verschränkung mit den Zielen und Projekten der Gewerbeflächenentwicklung zu gewährleisten.

Der Themenkomplex Einzelhandel ist sehr umfangreich und stellt ein wichtiges Thema bei der gesamtstädtischen Entwicklung Fürstenfeldbrucks dar. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Stadt Fürstenfeldbruck beschlossen, das Einzelhandelskonzept aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept zu lösen und in einem eigenen Bericht zu behandeln. Die Inhalte wurden in einem gemeinsamen Verfahren untereinander 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 Themengebiete:

- Analyse der Wirtschaftsstruktur und -entwicklung sowie der Standortpotenziale der Stadt Fürstenfeldbruck:
  - 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 Kripgans-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,[1] 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.

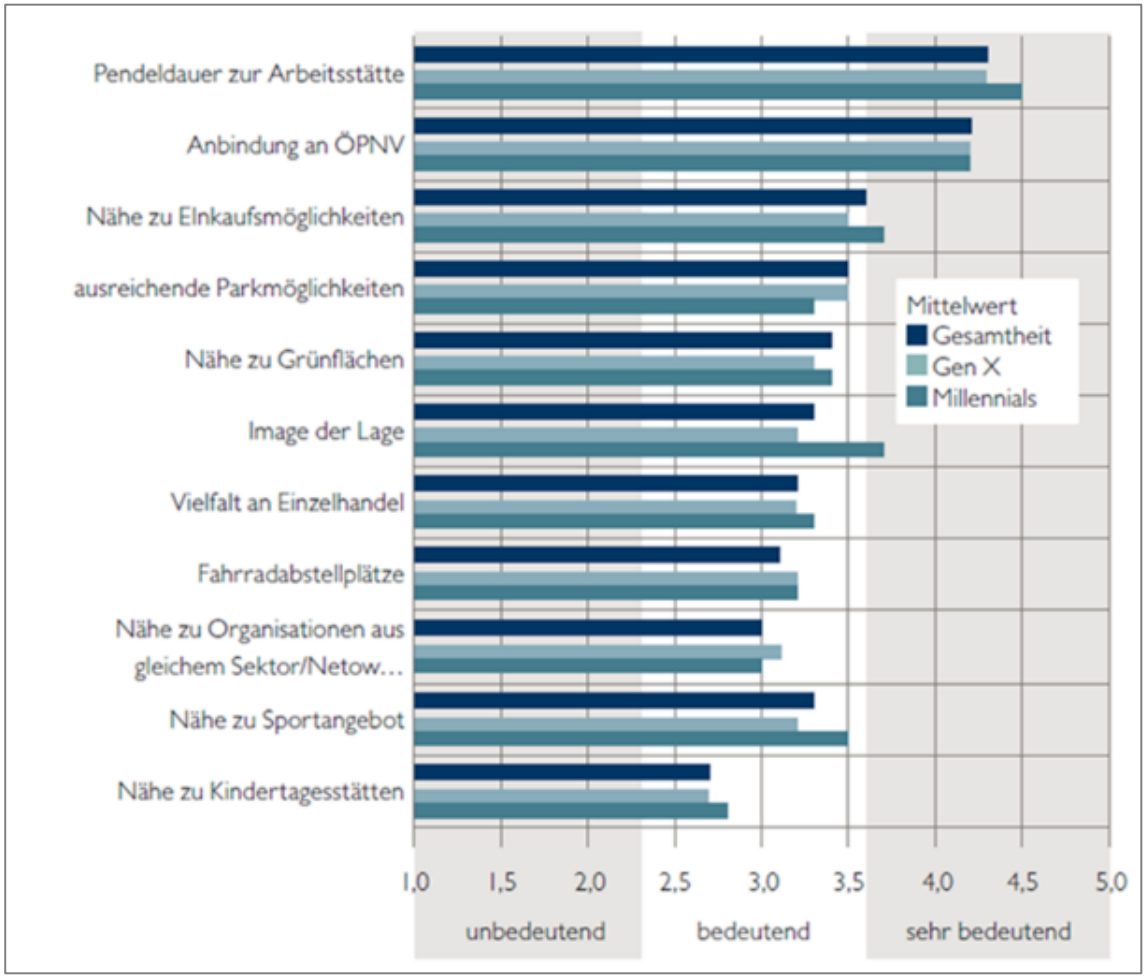
Die steigenden Anforderungen der Mitarbeiter*innen, die im Zuge der Fachkräftesicherung weiter an Relevanz gewinnen, betreffen ebenso das unmittelbare, wie auch das mittelbare Umfeld des Arbeitsplatzes.

[1] 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

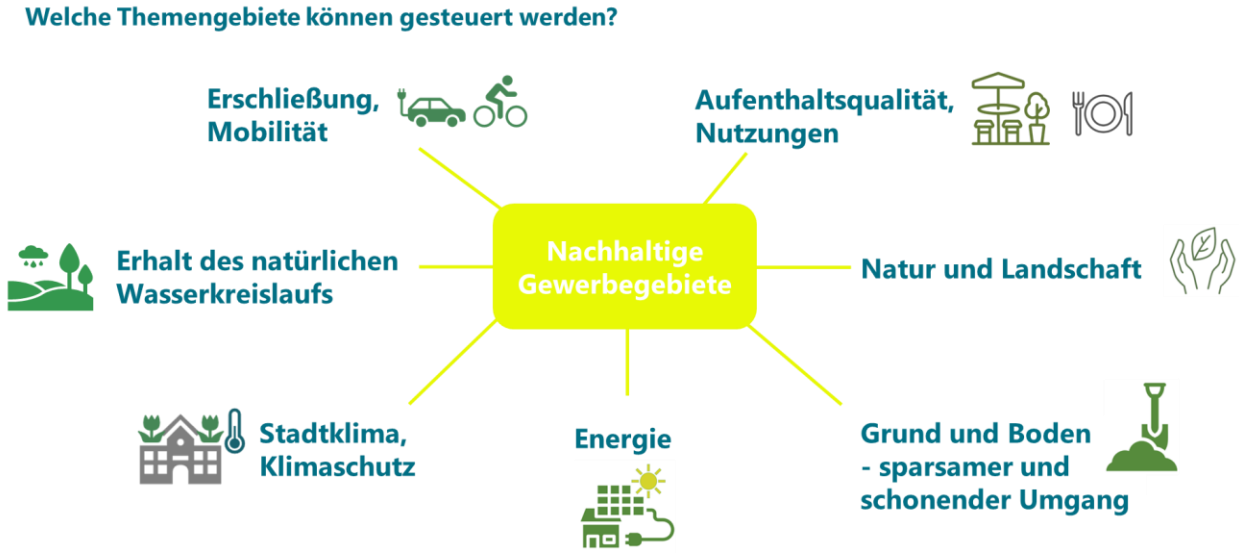
Im Hinblick auf die funktionsräumliche Verteilung von Arbeitsplätzen im Stadtgefüge, wie etwa im Zuge der neuerdings wieder viel diskutierten Zunahme von Homeoffice-Arbeitsplätzen und damit möglicherweise einhergehenden abnehmenden Flächenbedarfen, muss zunächst festgehalten werden, dass entsprechende 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



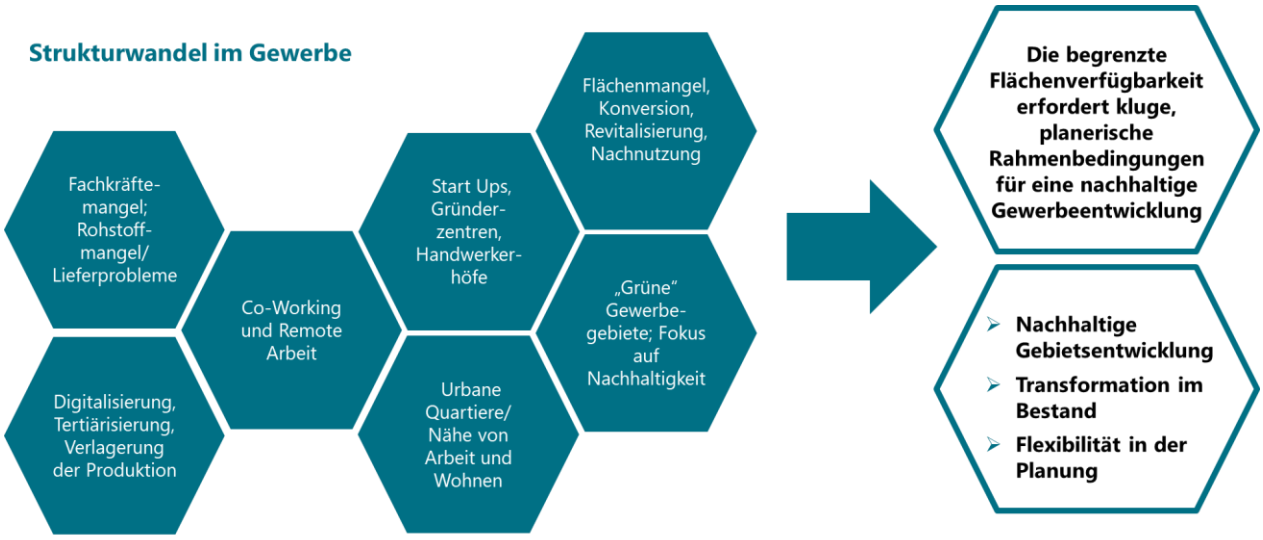
Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

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**[2]. 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, Rothschwaig 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.[3] 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 Wesentlichem 2016/2017 und setzte sich danach deutlich abgeschwächt bis 2020 fort.[4]

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."[5]
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.

---

[2] 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.

[3] 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 %).

[4] Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

[5] 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[6]:

- 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).[7]

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, sodass 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).[8]

Ein Blick auf die **Bevölkerungsprognose**[9] 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

[6] 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.

[7] Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Stand: 31.12.2011/ 2019

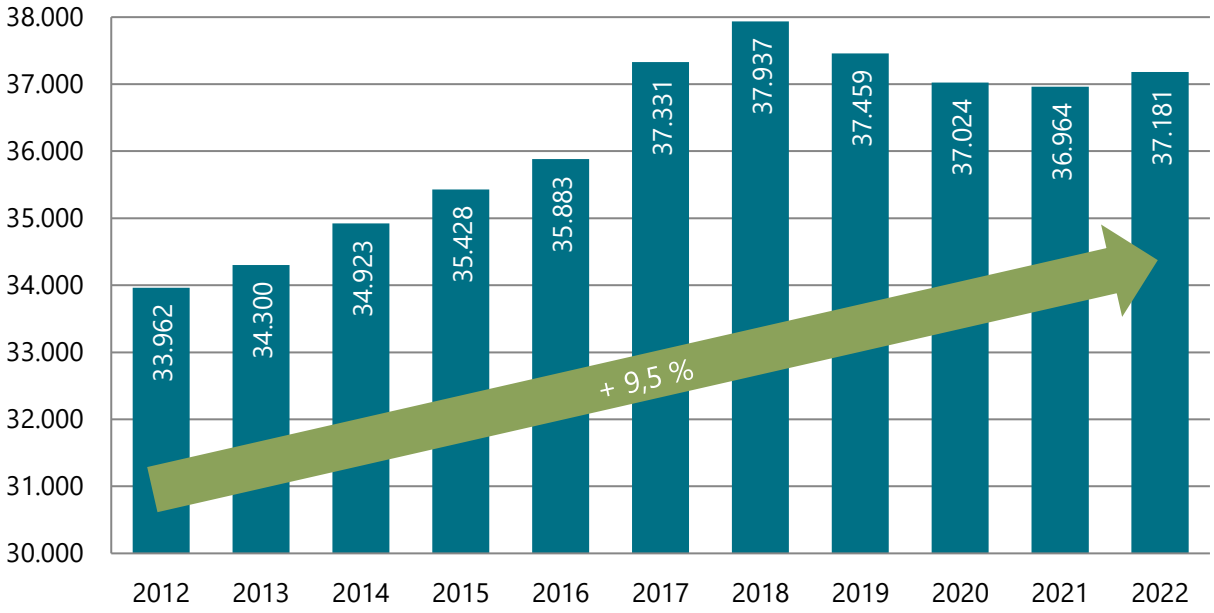
[8] Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 30. 06. des jeweiligen Jahres

[9] 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 %.[10] 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.[11]

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.[12]

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

[10] Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Prognosewerte für den Stichtag 31.12.2039

[11] 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.

[12] 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.[13] 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*innnen) besteht.[14] 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 nahegelegen 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%).[15]

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

[13] 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)

[14] 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.

[15] 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.[16] Hier folgen Mammendorf (4%) und Moorenweis (3%) erst auf den weiteren Plätzen. In Gesprächen mit Unternehmer*innen aus Fürstenfeldbruck wurde dementgegen 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 Gewerbesteuereinnahmen 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.

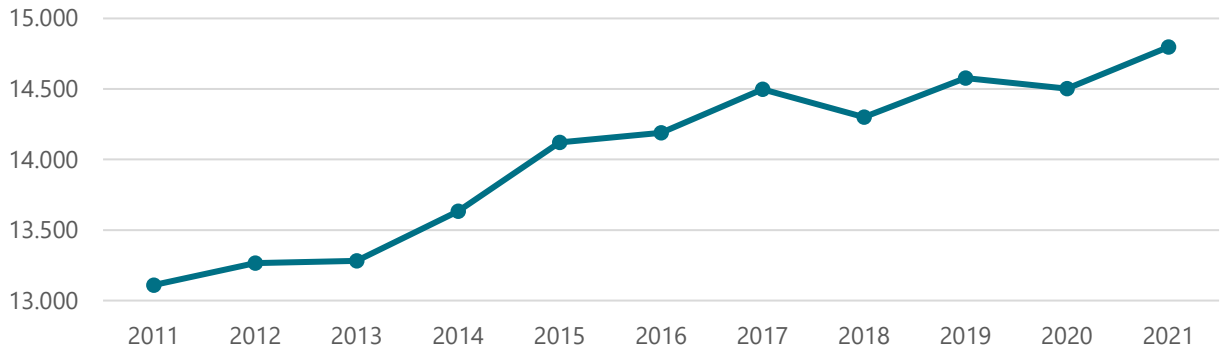
3.1.1 Wirtschaftsstruktur im Überblick

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. [17]

[16] Statistische Ämter der Länder 2022: Pendleratlas Deutschland, Pendelströme 2021, Stand: 30.06.2021
[17] Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2012/ 2021

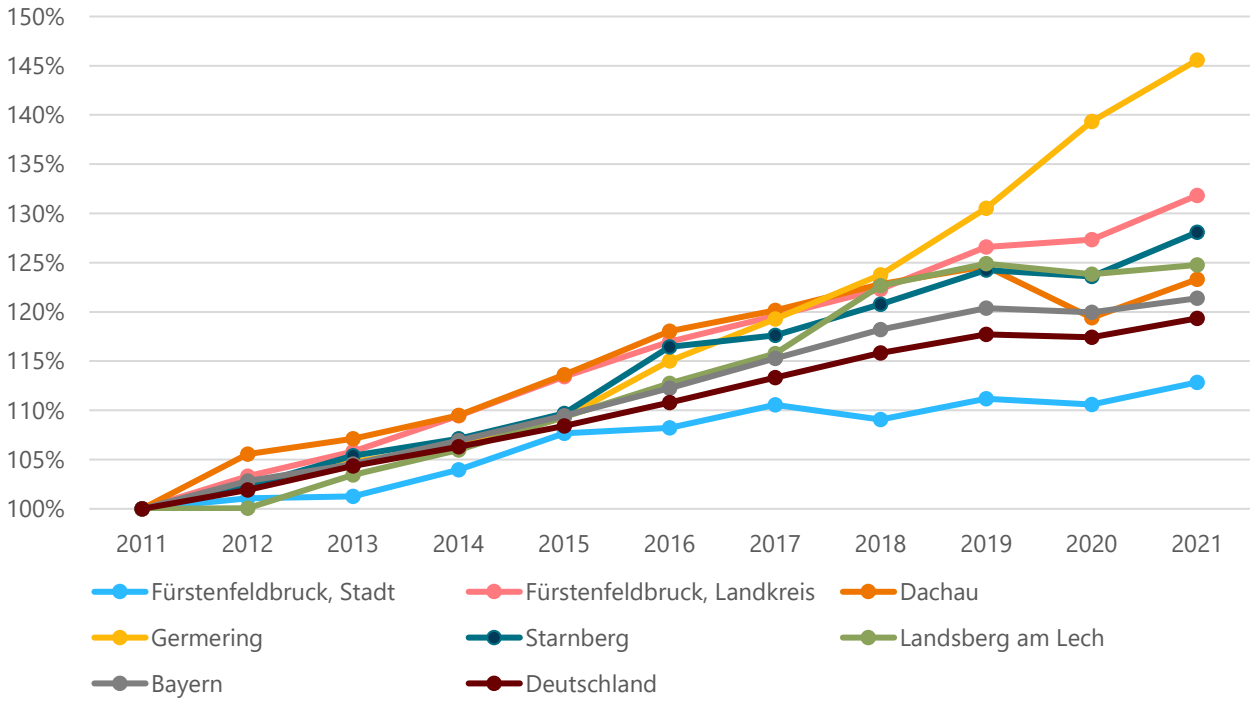
Abb. 6 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort Fürstenfeldbruck



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 %.[18]

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



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

[18] Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06. des jeweiligen Jahres

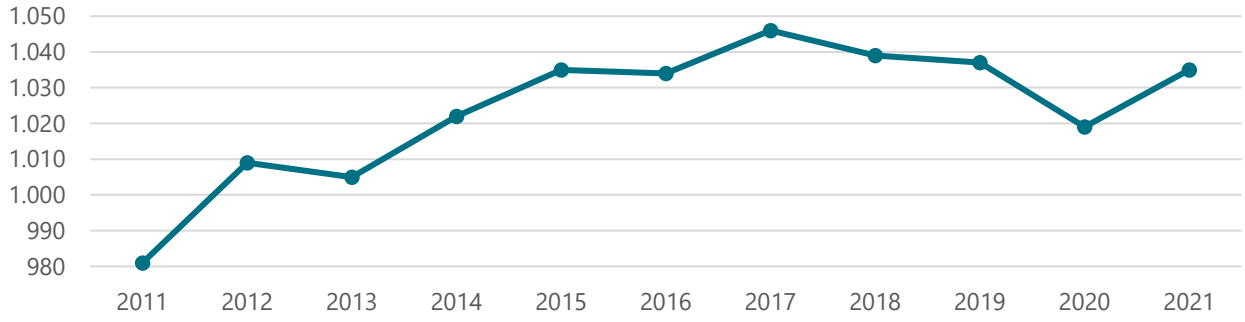
Arbeitsplatzdichte

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).[19]

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.[20]

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

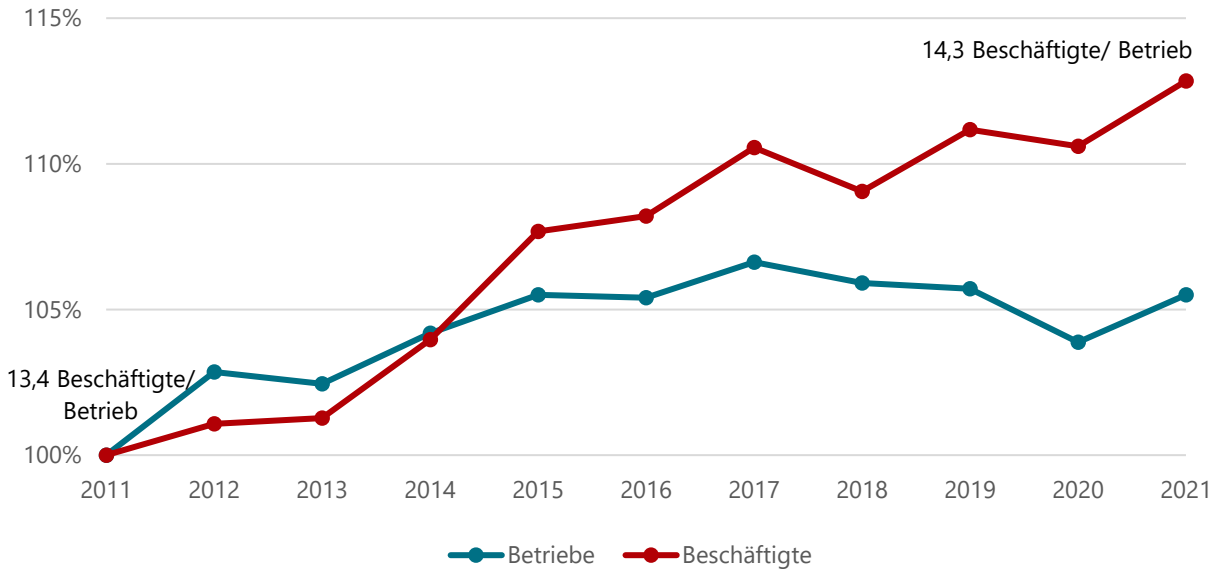


Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06. des jeweiligen Jahres

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.

[19] Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand 30.06.2021, Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 30.06.2021
[20] 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 m²/ 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.

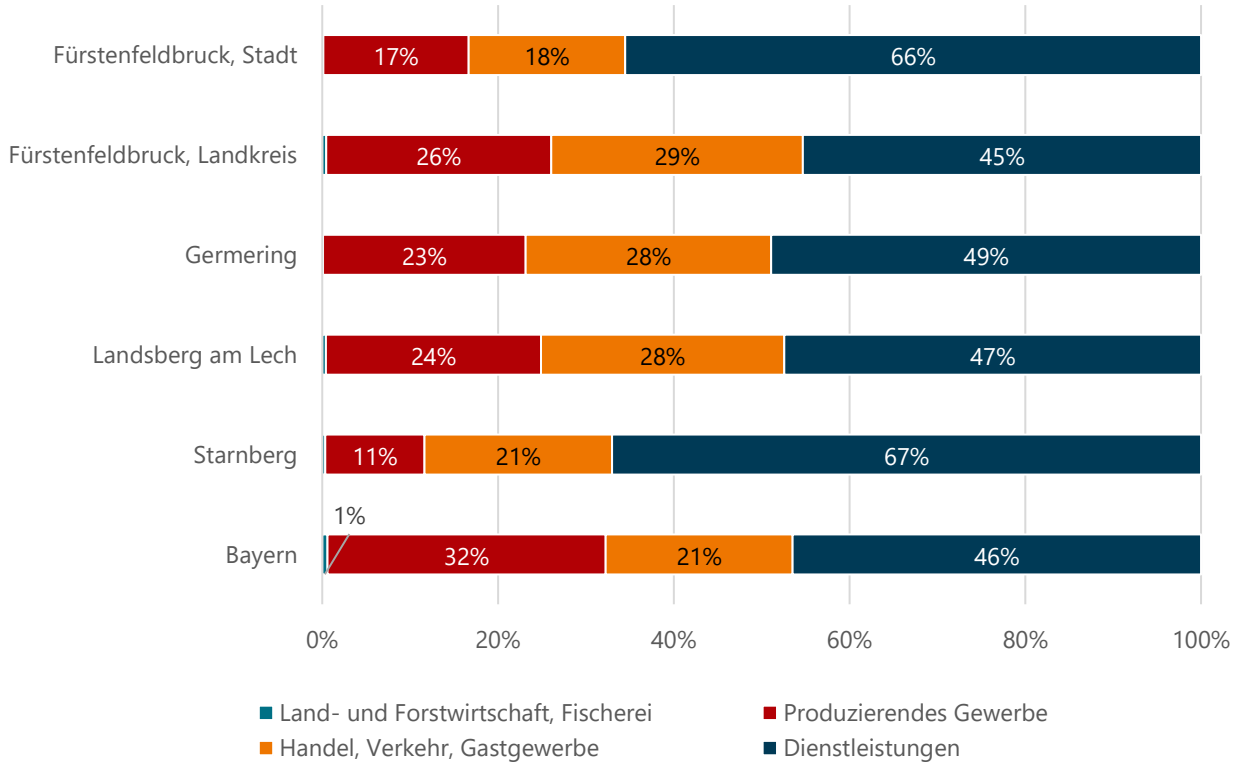
Mit Blick auf die Gewerbesteuereinnahme je SvB bewegt sich Fürstenfeldbruck mit einem Wert von ca. 1.377 €/SvB im regionalen Vergleich gemeinsam mit Dachau (ca. 1.419 €/SvB) und Starnberg (ca. 1.500 €/SvB) auf einem eher niedrigen Niveau. Landsberg am Lech, der Landkreis Fürstenfeldbruck sowie Bayern 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 Gewerbesteuereinnahme 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.

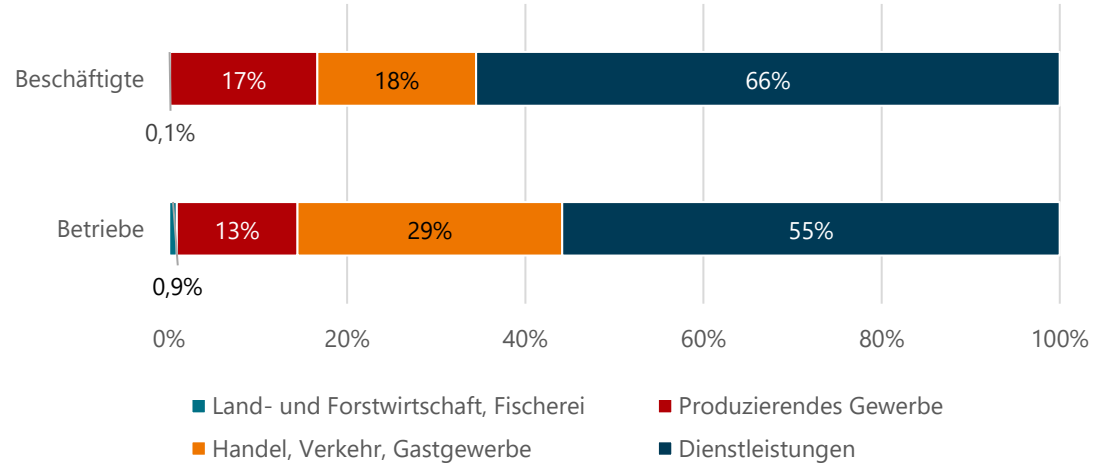
Abb. 10 Vergleich der SvB nach Wirtschaftsbereichen (2021)



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[21] 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.

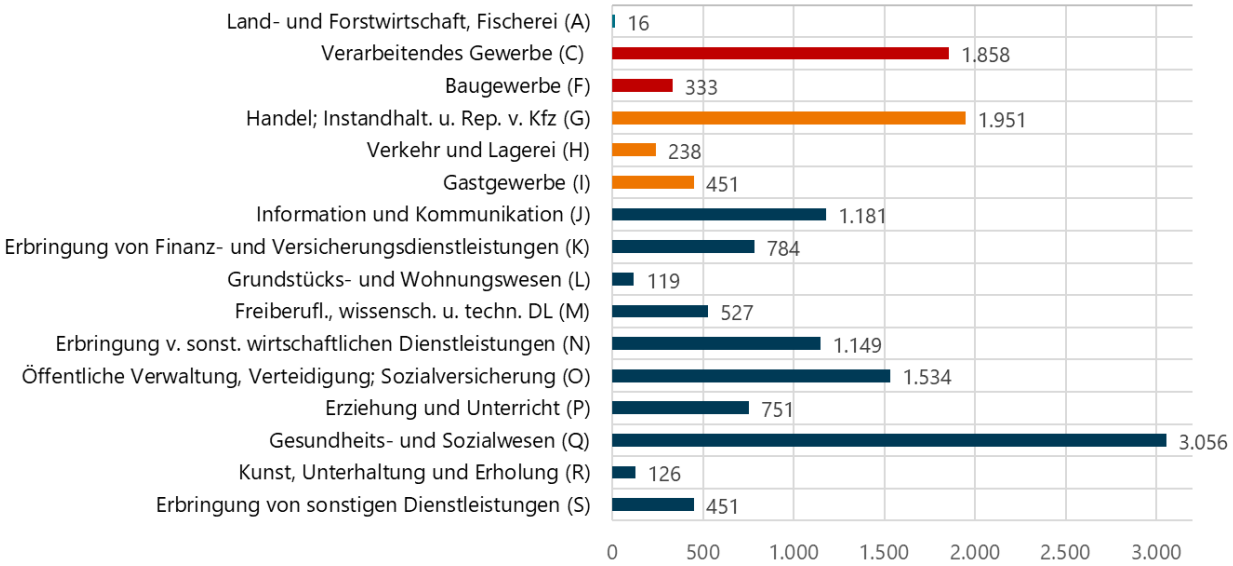
Der nachfolgenden Abbildung ist die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Fürstenfeldbruck nach Wirtschaftsabschnitten zu entnehmen.

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

[21] 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

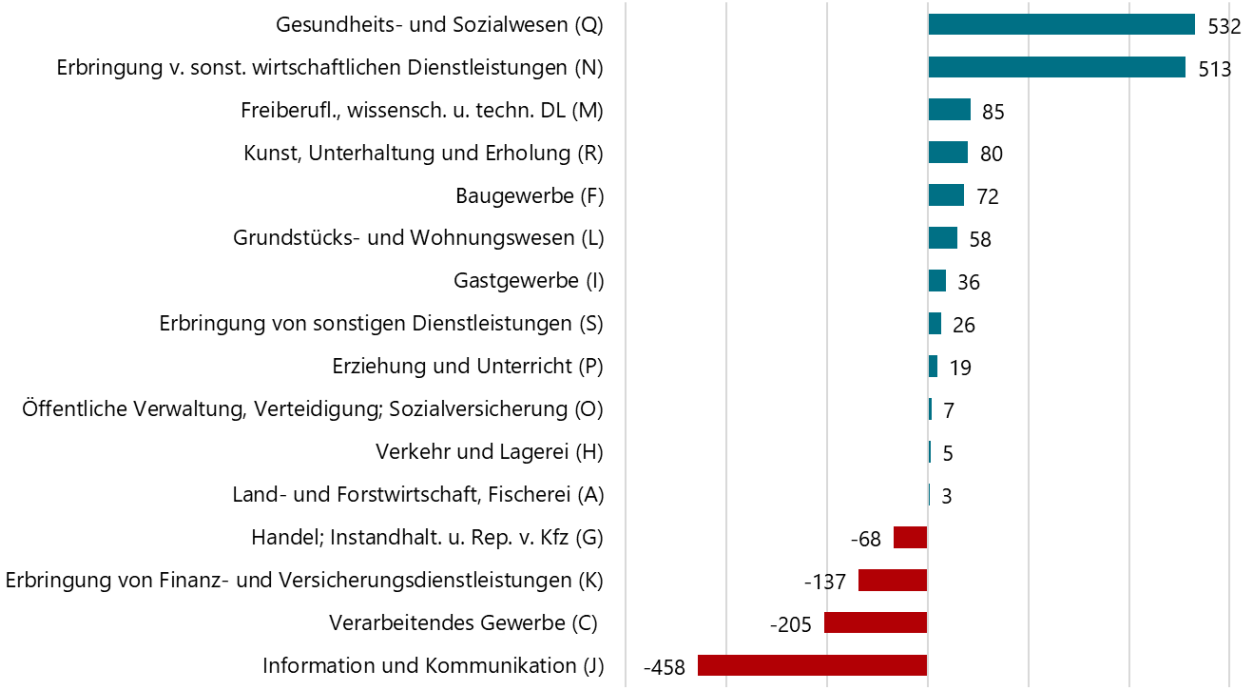
Bei Betrachtung der wesentlichen Arbeitskräfteveränderungen in Fürstenfeldbruck im Zeitraum 2016 bis 2021 (siehe Abb. 13) zeigt sich, dass rd. drei Viertel der Wirtschaftsbereiche einen Beschäftigtenzuwachs verbuchen konnten. Insbesondere die Branchen „Gesundheits- und Sozialwesen“ (+ 532) sowie „Erbringung 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 Wachstumsbrache 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



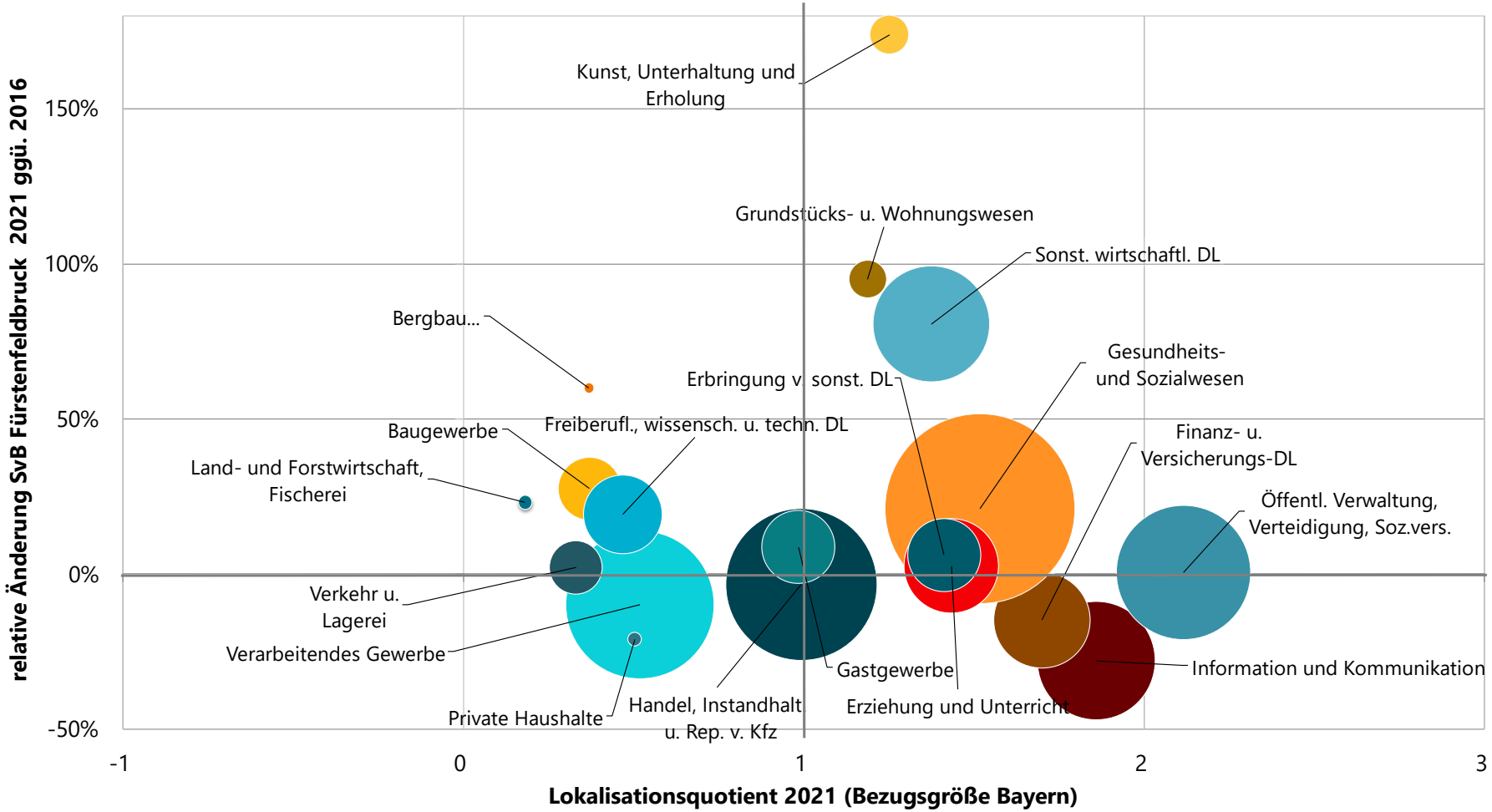
Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022, Beschäftigtenzahlen zum 30. Juni des jeweiligen Jahres

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)[22]. 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.

[22] Ein Lokalisationsquotient über 1 bedeutet, dass die relativen Beschäftigtenanteile stärker konzentriert sind als im betrachteten Gesamtraum, 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 Gesamtraums (Bayern) erfasst. Es wird also die jeweilige Abweichung der teilräumlichen Entwicklung von der Entwicklung des Gesamtraums angegeben. Bei Anwendung auf die Beschäftigungsentwicklung in Fürstenfeldbruck werden Abweichungen im Vergleich zur gesamtbayerischen 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 Fürstenfeldbruck (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:

- **Betriebsstättendichte** auf Abteilungsebene (Zweisteller): die Ausweisung der Betriebe je km² 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%	◐
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	**C**	**2.238**	**1.858**	**-16,98%**	-	**12,56%**	●
Ver- und Entsorgung	**D/E**	**321**	**248**	**-22,74%**	-	**1,68%**	○
Baugewerbe	**F**	**201**	**333**	**65,67%**	+	**2,25%**	○
Produzierendes Gewerbe insgesamt[1]	**B-F**	**2.766**	**2.447**	**-11,53%**	-	**16,54%**	●

Dienstleistungen		Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2011	SvB 2021	Veränderung		2021	
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	**G**	**1.834**	**1.951**	**6,4%**	+	**13,19%**	●
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%	
Verkehr und Lagerei	**H**	**254**	**238**	**-6,3%**	-	**1,61%**	○
Gastgewerbe	**I**	**346**	**451**	**30,3%**	+	**3,05%**	
Information und Kommunikation	**J**	**1.460**	**1.181**	**-19,1%**	-	**7,98%**	◐
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	**K**	**970**	**784**	**-19,2%**	-	**5,30%**	
Grundstücks- u. Wohnungswesen*	**L**	**64**	**119**	**85,9%**	+	**0,80%**	○
Freiberufl., wissenschaftl. U. technische Dienstleistungen	**M**	**492**	**527**	**7,1%**	+	**3,56%**	
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%	○
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	**N**	**567**	**1.149**	**102,6%**	+	**7,77%**	
Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	78	111	150	35,1%	+	1,01%	○
Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	81	300	779	159,7%	+	5,26%	
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	**O**	**1.387**	**1.534**	**10,6%**	+	**10,37%**	●
Erziehung und Unterricht	**P**	**596**	**751**	**26,0%**	+	**5,08%**	
Gesundheits- und Sozialwesen	**Q**	**2.018**	**3.056**	**51,4%**	+	**20,65%**	●
Kunst, Unterhaltung und Erholung	**R**	**46**	**126**	**173,9%**	+	**0,85%**	
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	**S**	**403**	**451**	**11,9%**	+	**3,05%**	○
Dienstleistungen insgesamt[1]	**G-U**	**10.437**	**12.318**	**18,0%**	+	**83,25%**	

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

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

[1] 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: ▪ elektronischen Bauelementen und Leiterplatten (z.B. Solarmodule) ▪ Geräten der Telekommunikationstechnik und Unterhaltungselektronik ▪ Mess-, Kontroll-, Navigationseinrichtungen, Uhren ▪ Optischen, magnetischen und fotografischen Instrumenten
28 Maschinenbau	Produktion von: ▪ Maschinen-/ Anlagenbau für weitere Produktion
32 Herstellung von sonstigen Waren	Herstellung von ▪ medizinischen und zahnmedizinischen Apparaten und Materialien ▪ Sportgeräten, Spielwaren, Musikinstrumenten ▪ Schmuck und Modeschmuck
41 / 43 Bau(ausbau-)gewerbe	▪ Errichtung von Wohngebäuden aller Art ▪ Bauinstallationen, z.B. Elektro- oder Gas-, Wasser-, Heizungs- sowie Lüftungs- und Klimainstallation ▪ sonstiger Ausbau, z.B. Bautischlerei/-schlosserei, Malerei, Glaserei oder Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, Tapeziererei)

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

Zentrale-Orte-Stufe: Mittelzentrum

Einwohner*innen: rd. 37.181 Einwohner*innen[23]

Gebietskategorie: Verdichtungsraum[24]

Landkreis: Fürstenfeldbruck

Region: München

[23] Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 30.06.2022

[24] Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Regierungsbezirk:	Oberbayern
Gewerbesteuerhebesatz:	380 %[25]

Gemäß **Landesplanung** kommt der Stadt Fürstenfeldbruck die Funktion eines Mittelzentrums zu: *„Die als Mittelzentrum eingestuften 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 angebundenen 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:

[25] 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 luK, 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"*[26] definiert. Insgesamt zählt Deutschland elf europäische Metropolregionen. In der EMM liegt u.a. auch das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck.

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

[26] 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."*[27] U.a. soll in diesem Zusammenhang eine zukunftsfähige Mobilität gefördert werden.

[27] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschungen, 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.[28] 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

[28] 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.[29]

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[30] 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.

---

[29] 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).

[30] 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 Flächenneuinanspruchnahme 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, GIe 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 Notschlachtanlagen 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 Mediendienstleistungen,
- 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
Qualitative Anforderungen					
▪ GI-Flächen ▪ Möglichst unkomplizierte Anbindung an weiterführende Straßen ▪ Funktionsgerechtes Gebiet (Abstände zu Wohnbebauung, Naturschutzgebieten), Emissionsverträglichkeit, z.B. 24- Stunden-Betrieb ▪ Bei bestimmten Betrieben (Bsp.: Herstellung chemischer Erzeugnisse) Flächen mit Emissionsreserven und spezieller Infrastruktur (Energie, Entsorgung, Erreichbarkeit für Spezial-LKW)	▪ GE/GI-Flächen ▪ Randlage am Siedlungskörper von Vorteil ▪ Möglichst unkomplizierte Anbindung an weiterführende Straßen (Autobahn, Schiene, ÖPNV) ▪ Funktionsgerechtes Gebiet (Abstände zu Wohnbebauung) ▪ Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld ▪ Ausreichend qualifizierte und qualifizierbare Arbeitskräfte ▪ Flexible Flächennutzung, ggf. Vorhandensein von Mietflächen (Gebäude)	▪ GE / MI-Flächen ▪ Autobahnnähe von Vorteil ▪ Handwerker: Gute innerörtliche Erreichbarkeit (z. B. Wohnortnähe) ▪ Funktionsgerechtes Gebiet: keine problematischen Gemengelagen (Emissionsverträglichkeit) ▪ Preisniveau: Preissensibles Angebot ggf. auch abgestuft nach Lage und Qualität innerhalb des Gewerbegebiets ▪ Ausreichende Werkstattkapazitäten / qualifizierte Arbeitskräfte ▪ Nähe zu Kunden sowie Betrieben ähnlicher bzw. vor- / nachgelagerter Branchen ▪ Versorgungsinfrastruktur im Umfeld ▪ Flexible Grundstücksnutzung ggf. mit Mietflächen (Gebäude)	▪ Tendenziell großzügige GE / GI-Flächen ▪ Unkomplizierte Verkehrsanbindung mit unmittelbarem Autobahnanschluss, möglichst ohne Ortsdurchfahrten ▪ Querbeziehungen mit anderen Betrieben im Umfeld möglich ▪ Keine Anforderung an Kundennähe ▪ Kaum Anforderungen an Qualität des Umfelds ▪ Emissionsverträgliches Umfeld ▪ Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen ▪ Ausreichende Straßenbreiten und Wendemöglichkeiten ▪ Oftmals hohe Relevanz eines günstigen Lohnniveaus ▪ Niedrige Grundstückspreise	▪ GE / SO / MI /MU-Flächen ▪ Gute innerörtliche Erreichbarkeit, Anbindung an weiterführende Straßen, ÖPNV ▪ Gute soziale Infrastruktur ▪ Gastronomie / Versorgungsmöglichkeiten ▪ tlw. hoher Anspruch an städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität ▪ Nähe zwischen Arbeitsort und Wohnort ▪ Enge Beziehungen zu Produktion und Abnehmer ▪ qualifizierte Arbeitskräfte ▪ Nähe zu Hochschulen / Forschungseinrichtungen ▪ Teilweise Kundennähe ▪ ggf. Angebote wie Labore in Kooperation	▪ GE / SO / MI/ MU-Flächen ▪ Integrierte Lage im Siedlungskörper ▪ Gute innerörtliche Erreichbarkeit, Anbindung an weiterführende Straßen, ÖPNV ▪ Je nach Typ ansprechende städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität ▪ Versorgungseinrichtungen und Gastronomie ▪ Nähe zwischen Arbeitsort und Wohnort ▪ Querbeziehungen zu anderen Betrieben ähnlicher bzw. vor- / nachgelagerter Branchen ▪ Kundennähe ▪ Vorhandensein von Mietflächen (Gebäude) ▪ qualifizierte Arbeitskräfte ▪ tlw. Forschungsumfeld
Quantitative Anforderungen					
▪ Grundstücke ab 5.000 m² ▪ Fahrbahnbreite 6,5 m; Schwerlast	▪ Grundstücke ab 2.500 m² ▪ Fahrbahnbreite min. 6,5 m	▪ Grundstücke ab 500 m² ▪ Fahrbahnbreite min. 6,0 m	▪ Grundstücke ab 10.000 m² ▪ Fahrbahnbreite 7,5 m	▪ Grundstücke ab 500 m² ▪ Fahrbahnbreite min. 5,5 m	▪ Grundstücke ab 500 m² (50 qm*) ▪ Fahrbahnbreite min. 5,5 m

Quelle: eigene Darstellung, CIMA Beratung + Management GmbH 2022

5 Gewerbeflächen 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 Gewerbestandorte in Fürstenfeldbruck

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

5.2 Steckbriefe der Gewerbegebiete

Gewerbegebiet Industriestraße

Standortcharakterisierung/ Umfeld

- Standort für Produktion und Dienstleistung
- Vergleichsweise junges Gewerbegebiet mit Global Playern, Produktion und Dienstleistung; überwiegend modernes Erscheinungsbild, Büronutzung
- Großflächige Betriebsstrukturen
- Unmittelbare Nähe zum Einkaufsstandort Buchenau mit AEZ, weiteren Handelsbetrieben, Dienstleistern und Gastronomie

Standort

- Industriestraße
- Hans-Güntner-Straße
- Am Fuchsbogen
- Livry-Gargan-Straße

Planungsrecht	Standorttyp
GE und GI	Klassisches Gewerbegebiet

Flächenpotenziale

- Betriebserweiterungen nur durch Betriebsumstrukturierung auf eigenen Grundstücken möglich
- Keine weiteren Potenziale in der Innenentwicklung

Standortprägende Betriebe (Auswahl)	Nutzungen
▪ Coca-Cola ▪ ESG ▪ Güntner	▪ Verarbeitendes Gewerbe ▪ I & K ▪ Freiberufliche DL ▪ Öffentliche Verwaltung

Stärken

- Gute verkehrliche Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV)
- Modernes, junges GE
- Standort wichtiger, beschäftigtenstarker Betriebe
- tlw. zukunftsorientierte Branchen

Schwächen

- Keine Flächenpotenziale für Neuansiedlungen
- Sehr eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe

Veränderungsnotwendigkeit

/

Entwicklungschancen

- Umstrukturierung im Bestand
- Höhenentwicklung

Zusammenfassung/ Weiterentwicklungspotenzial

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.

Abb. 21 Übersichtskarte Gewerbegebiet Industriestraße

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

Gewerbegebiet Hubertusstraße

Standortcharakterisierung / Umfeld

- Gemischtes Gewerbegebiet mit Kfz-Gewerbe, Baugewerbe und Einzelhandel
- Teils in die Jahre gekommen, ohne Adressbildung
- Neben großflächigen Betrieben auch kleinteilige Strukturen
- Teilweise un(ter)genutzter, alter Gebäudebestand (u.a. BayWa)
- Unmittelbare Nähe und direkter Übergang zu Wohngebieten im Osten und Süden

Standort

- Hubertusstraße
- Landsberger Straße
- Zadarstraße
- Cerveteristraße

Planungsrecht	Standorttyp
GE, SO	Klassisches Gewerbegebiet

Flächenpotenziale

- Betriebserweiterungen teils durch Flächenbevorratung auf eigenen Grundstücken möglich
- Aktuell keine weiteren Innenentwicklungspotenziale
- Möglichkeit der Erweiterung des Standorts nach Westen (Cerveteristraße)

Standortprägende Betriebe (Auswahl)

- BayWa
- Carglass
- Toom Baumarkt

Nutzungen

- (Groß-)Handel, Kfz
- Baugewerbe

Stärken

- Gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Standort für kleinteilige Betriebe, Produktion und Handwerk
- Erweiterungsmöglichkeiten im Westen

Schwächen

- Teilweise enge Straßenverhältnisse/ Wendemöglichkeit
- Unübersichtlichkeit aufgrund von ungeordnetem Wachstum
- Fremdnutzungen
- Eingeschränkte Standortattraktivität durch leerstehende alte Betriebsgebäude

Veränderungsnotwendigkeit

- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs (ggf. zentrale Parkierung)

Entwicklungschancen

- Anbindung an B 471 birgt Chance für repräsentative Büronutzung (Technologiezentrum)
- Ergänzend „klassisches" Gewerbegebiet: Standort für Baugewerbe, Handwerk, kleinteilige Produktion
- Aufwertung des Erscheinungsbilds, Standortprofilierung
- Gastronomisches Angebot / Aufenthaltsqualität
- Forcierung der Erweiterungsoption

Zusammenfassung

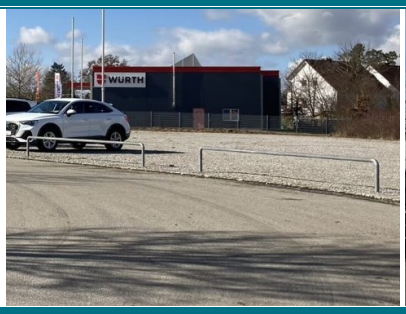
Das Gewerbegebiet Hubertusstraße weist eine heterogene Nutzung auf, die im Schwerpunkt v.a. Kfz-, Baugewerbe und Einzelhandel umfasst. Der Standort ist teilweise bereits in die Jahre gekommen und weist im

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

Gewerbegebiet B 2 – B 471



Standortcharakterisierung / Umfeld

- Stark von Kfz-Gewerbe und Einzelhandel geprägter Standort
- Neues Gewerbegebiet
- Unmittelbare Nähe zu Wohngebieten im Nordosten

Standort

- Augsburger Straße
- Starenweg
- Habichtstraße
- Nicolaus-Otto-Straße

Planungsrecht	Standorttyp
SO, GE, MI	Klassisches Gewerbegebiet

Flächenpotenziale	Standortprägende Betriebe (Auswahl)	Nutzungen
▪ Unter- bzw. mindergenutzte Flächen (u.a. Parkplätze, Ausstellungsflächen) ▪ Bebauungsplan „GE Neurißfeld“ im Verfahren	▪ Hagebaumarkt ▪ Autohäuser VW, Daimler, Peugeot ▪ Würth	▪ (Groß-)Handel, Kfz ▪ Fitness-Center

Stärken

- Gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Erweiterungsmöglichkeiten

Schwächen

- Flächenverbrauch durch große Parkplatzflächen
- Ungünstige Erschließung der weiteren Flächen

Veränderungsnotwendigkeit

/

Entwicklungschancen

- Standort für autoorientiertes Gewerbe (z.B. Handwerk, Großhandel, keine Logistik) und Dienstleistung (Büro)
- Möglichkeit zur Adressbildung / Sichtbarkeit für einzelne Unternehmen
- Chance zur Aufwertung der Stadteingangssituation

Zusammenfassung

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.

Abb. 23 Übersichtskarte Gewerbegebiet B 2 – B 471

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

Gewerbegebiet Maisacher Straße

Standortcharakterisierung / Umfeld

- Gemischtes Gewerbegebiet mit Schwerpunkt im Einzelhandel (überwiegend Nahversorgung) sowie Kfz-Gewerbe
- Teils in die Jahre gekommen, Adressbildung als Handelsstandort
- Unmittelbare Nähe und direkter Übergang zu Wohngebieten im Süden

Standort

- Maisacher Straße

Planungsrecht	Standorttyp
GE, MI	Einzelhandelsstandort

Flächenpotenziale	Standortprägende Betriebe (Auswahl)	Nutzungen
▪ Unter- bzw. mindergenutzte Flächen (u.a. Parkplätze, Ausstellungsflächen)	▪ Einzelhandel: Lidl, dm, Aldi, Sport Becke ▪ Autohaus Widmann	▪ (Groß-)Handel, Kfz

Stärken

- Gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Nähe zur Stadtmitte und zu Wohngebieten
- Hohe Frequenzen durch Einzelhandelsbetriebe

Schwächen

- Ausgeprägte Fremdnutzungen v.a. durch Einzelhandel
- Teilweise in die Jahre gekommener, sanierungsbedürftiger Gebäudebestand
- Kaum Entwicklungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe

Veränderungsnotwendigkeit

- Konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzept; kein weiterer Ausbau als Handelsstandort

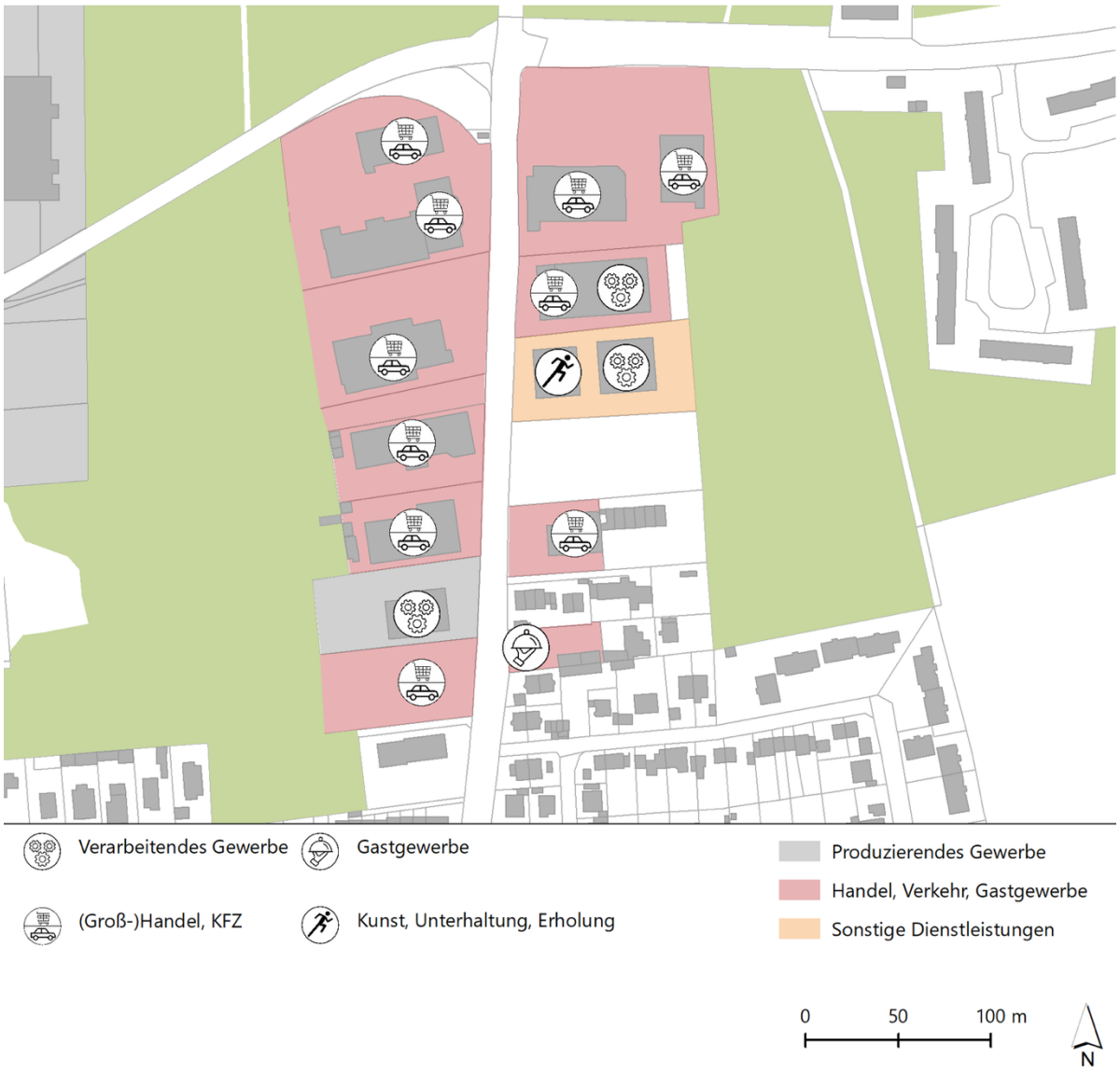
Entwicklungschancen

- Untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial für weitere Büronutzung / Dienstleistung insb. im Übergang zum Wohngebiet

Zusammenfassung

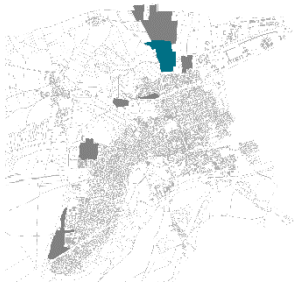
Das an der Maisacher Straße gelegene gemischte Gewerbegebiet weist zum aktuellen Zeitpunkt eine deutliche Prägung als Einzelhandelsstandort auf, während andere gewerbliche Nutzungen nur nachgeordnet und vereinzelt ansässig sind. Flächenpotenziale bestehen im Wesentlichen im Süden des Gebietes in Form 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.

Abb. 24 Übersichtskarte Gewerbegebiet Maisacher Straße



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

Gewerbegebiet Hasenheide



Standortcharakterisierung / Umfeld

- Gemischtes Gewerbegebiet mit Kfz-Gewerbe, Baugewerbe und öffentlicher Verwaltung
- Heterogene Mischung aus großformatigen und kleinteiligen Strukturen
- Teils in die Jahre gekommen, ohne Adressbildung
- v.a. im Westen kleinteilige Strukturen
- Fremdnutzungen (u.a. Unterkunft für Geflüchtete) und Brachflächen vorhanden
- Im Norden verstärkt Wohnen und Gewerbe

Standort

- Rudolf-Diesel-Ring
- Maisacher Straße
- Hasenheide
- Am Fohlenhof
- Am Hardtanger
- Am Kugelfang

Planungsrecht	Standorttyp
GE	Klassisches Gewerbegebiet

Flächenpotenziale

- Betriebserweiterungen teils durch Flächenbevorratung auf eigenen Grundstücken möglich

Standortprägende Betriebe (Auswahl)	Nutzungen
Schleifring	(Groß-)Handel, Kfz
Strabag	Baugewerbe
TÜV	Verarbeitendes Gewerbe
Landratsamt	Öffentliche Verwaltung

Stärken

- Gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Umfangreiches, vielfältiges Gewerbegebiet mit wichtigen Arbeitgebern
- Gastronomisches Angebot vor Ort

Schwächen

- Fremdnutzungen (u.a. soziale Einrichtungen)
- Teilweise unübersichtliche Strukturen aufgrund ungeordneten Wachstums
- Teils eingeschränkte Parkmöglichkeiten

Veränderungsnotwendigkeit

- Aktivierung der unter- und fehlgenutzten Flächen
- Stärkung der ÖPNV-Anbindung

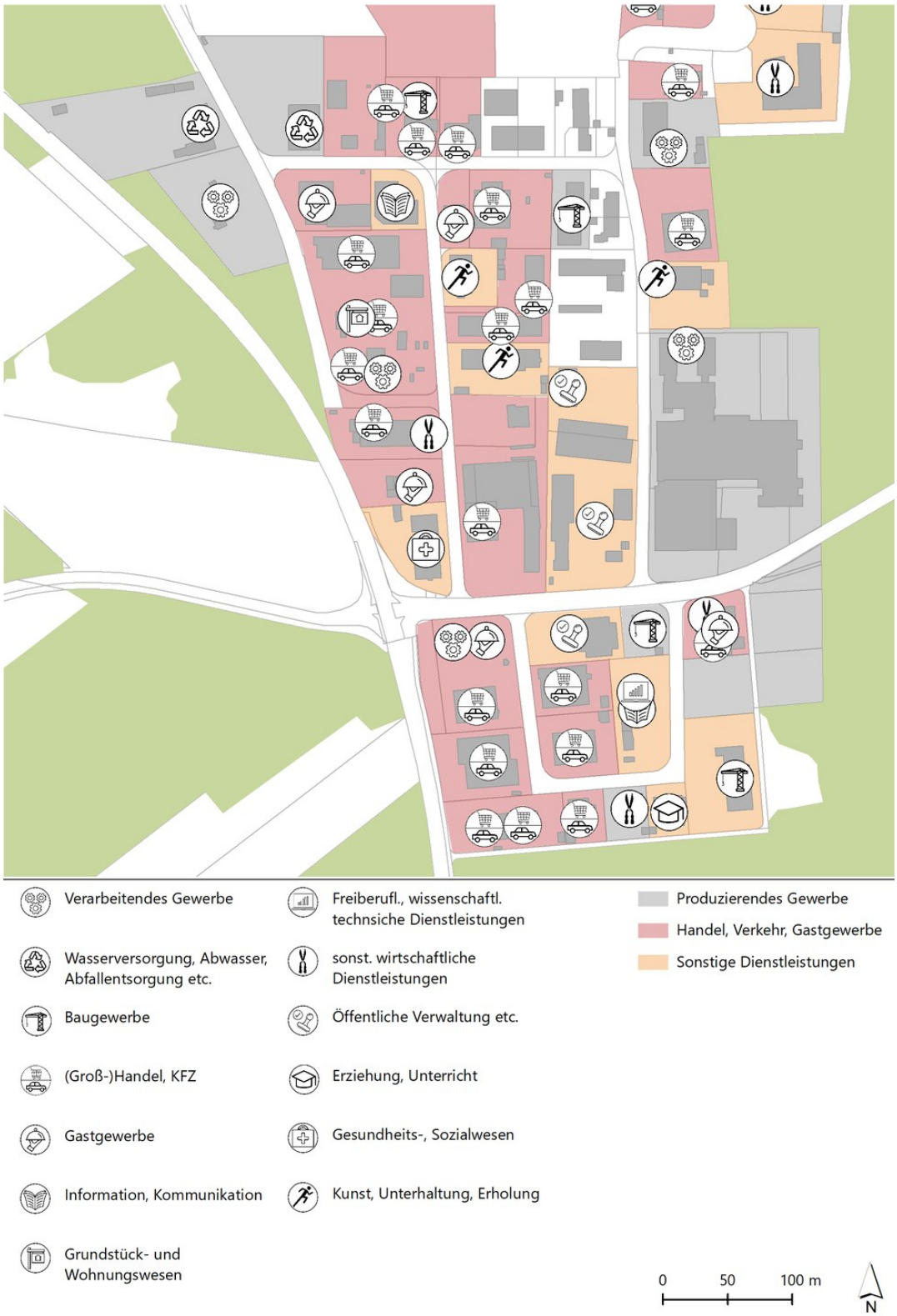
Entwicklungschancen

- Umstrukturierung/ Umnutzung der öffentlichen Grundstücke (Landkreis)
- Stärkung der Gewerbenutzung bei möglichen Planungsvorhaben des heute eher wohnorientierten Bereichs Am Fohlenhof/ Am Hardtanger

Zusammenfassung

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 (Disko, Fitnessbetriebe etc.) weiterzuentwickeln.

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	Standorttyp
GI, GE	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 Fürstenfeldbruck

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

Flächenpotenziale im Gewerbegebiet Hubertusstraße

Flächen	Größe (netto)	Flächenpotenzial unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit (netto)
▪ Flächenpotenziale Innenentwicklung	-	-
▪ Flächenpotenziale Erweiterungsräume/ Suchräume	4,2 ha	2,9 ha
Gesamt	**4,2 ha**	**2,9 ha**

Geeignete Nutzungen:

Die Anbindung an die Bundesstraße B 471 sowie die Flächengröße birgt die Chance für repräsentative Büronutzung (Technologiezentrum), die in den Bestandsgebieten in dieser Form bisher nicht realisiert werden kann. Eine entsprechende Ansiedlung würde insgesamt zur Standortprofilierung und Aufwertung des Gewerbegebietes beitragen und könnte bestenfalls eine Impulswirkung auf den Bestand im Bereich der Hubertusstraße auslösen. Um die Attraktivität des Standorts für moderne Büroarbeitsplätze bzw. ein Technologiezentrum zu steigern, sollte im bestehenden Gebiet die Etablierung eines Versorgungs- bzw. gastronomischen Angebots sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität zum Ziel gesetzt werden.

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

Abb. 28 Übersicht Flächenpotenziale Gewerbegebiet B 2 – B 471

Flächenpotenziale im Gewerbegebiet B 2 – B 471

Flächen	Größe (netto)	Flächenpotenzial unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit (netto)
▪ Flächenpotenziale Innenentwicklung	2,1 ha	1,5 ha
▪ Flächenpotenziale Erweiterungsräume/ Suchräume	-	-
Gesamt	**2,1 ha**	**1,5 ha**

Geeignete Nutzungen:

Aufgrund der Lage am westlichen Stadteingang besteht durch die Entwicklung der Grundstücke an der B 2 bzw. B 471 zum einen die Möglichkeit, durch attraktive Nutzungen und Gestaltung die Stadteingangssituation aufzuwerten, zum anderen kann je nach Nutzung die zukünftige Ausrichtung des Gebietes gesteuert werden: Der Standort eignet sich sowohl für Gewerbe (z.B. Handwerk, Großhandel, keine Logistik) und Dienstleistung (Büro) und kann somit das Gebiet künftig als Standort für klassisches (Klein-)Gewerbe oder für Büronutzung bzw. wissensintensive Branchen prägen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes an diesem Standort nicht anzustreben.

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

Abb. 29 Übersicht Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hasenheide

Flächenpotenziale im Gewerbegebiet Hasenheide

Flächen	Größe (netto)	Flächenpotenzial unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit (netto)
▪ Flächenpotenziale Innenentwicklung	0,3 ha	0,2 ha
▪ Flächenpotenziale Erweiterungsräume/ Suchräume	-	-
Gesamt	**0,3 ha**	**0,2 ha**

Geeignete Nutzungen:

Der Prägung des Gebietes als klassisches Gewerbegebiet und den Umfeldnutzungen entsprechend weist die Potenzialfläche im Gebiet Hasenheide eine Eignung für Betriebe des emissionsarmen verarbeitenden Gewerbes, Kfz-Werkstätten, Betriebe zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (z.B. Metall) auf. Auch Freizeitbetriebe (Disko, Fitnessbetriebe etc.), wie bereits im näheren Umfeld ansässig, sind am Standort Hasenheide denkbar.

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

Abb. 30 Übersicht Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hasenheide Nord

Flächenpotenziale im Gewerbegebiet Hasenheide-Nord

Flächen	Größe (netto)	Flächenpotenzial unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit (netto)
▪ Flächenpotenziale Innenentwicklung	1,1 ha	0,5 ha
▪ Flächenpotenziale Erweiterungsräume/ Suchräume	13,5 ha	6,0 ha
Gesamt	**14,7 ha**	**6,6 ha**

Geeignete Nutzungen:

Die Entwicklung der Potenzialflächen im Gebiet Hasenheide Nord sollte entsprechend ihrer jew. Umfeldnutzungen und städtebaulichen Struktur erfolgen. Demzufolge eignen sich die Potenzialflächen am nördlichen Kugelfang als Standort für Kleingewerbe und Handwerk, wie es bereits im angrenzenden Bestandsgebiet sowie in den neuen Ansiedlungen westlich des Kugelfangs ansässig ist. Die im Süden des Gebiets an die Fa. Trinks angrenzenden Grundstücke sowie die südliche Fläche entlang des Kugelfangs eignen sich dagegen aufgrund ihrer Lage, Größe sowie der Umfeldnutzung auch für großflächige Betriebe, u.a. auch aus dem emissions- oder verkehrsintensiven Gewerbe.

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

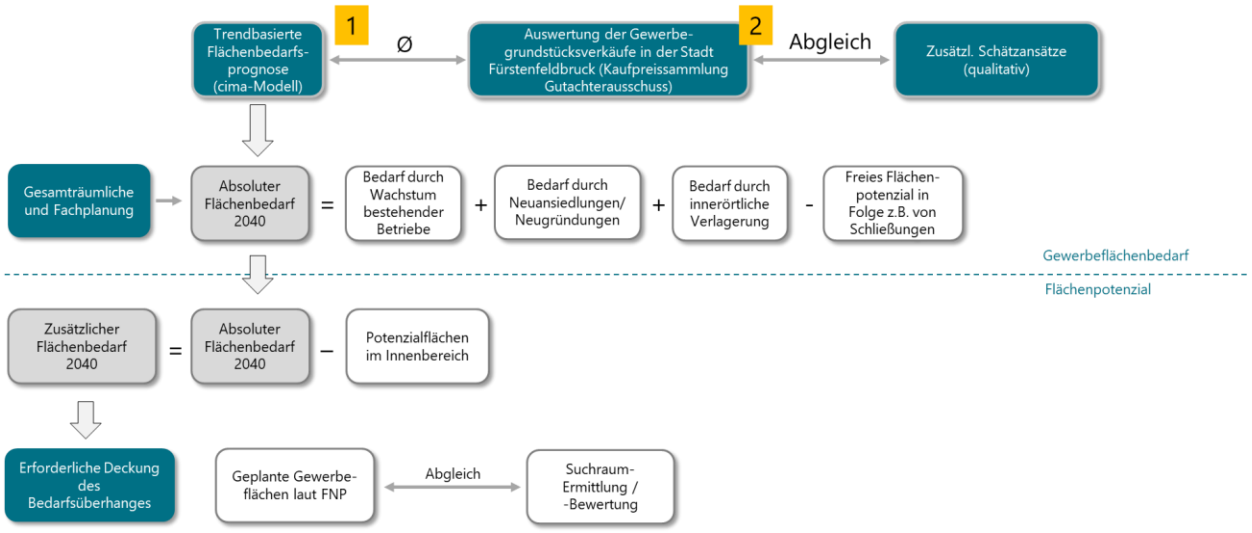
6 Gewerbeflächenbedarf in Fürstenfeldbruck 2040

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 Marktkenntnissen 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)[31] fußt auf einer Auswertung und Fortschreibung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Branchen. Durch eine Kategorisierung nach

[31] 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[32].

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 Flächenverkaufsstatistik 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 Gewerbeparks
- Einzelhandelsstandorte

6.2 Beschäftigtenprognose Fürstenfeldbruck 2040

Auf Basis einer Bevölkerungsprognose sowie der Entwicklungen der Vergangenheit wird zur Ermittlung des Erwerbspersonenpotenzials 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.

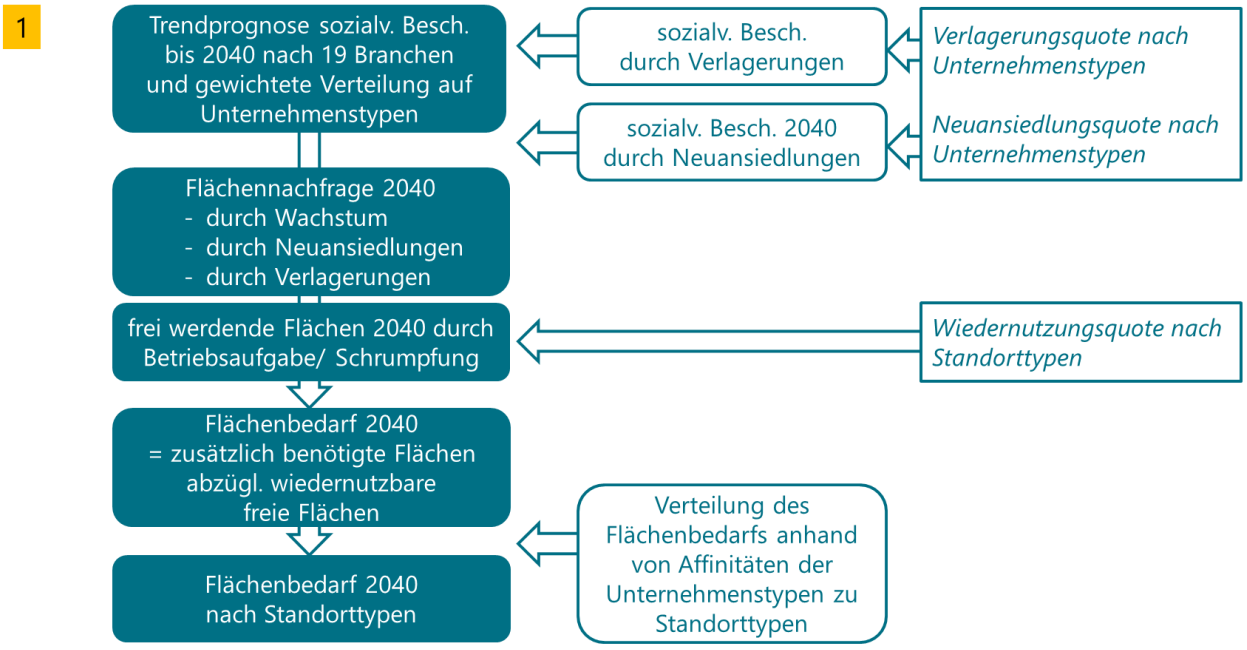
Annahmen und Methodik

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

[32] Weitere, theoretische Ausführungen zur Methodik des verwendeten Rechenmodells sind im Anhang nachzulesen.
[33] 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[34].

Ausgangspunkt der Beschäftigtenprognose ist die Analyse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten[35] 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.

[34] 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.

[35] 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.	200m² je Beschäftigten
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	200m² je Beschäftigten
Baugewerbe	150m² je Beschäftigten
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	250m² je Beschäftigten
Forschung und Entwicklung	80m² je Beschäftigten
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	80m² je Beschäftigten
Sonstige Dienstleistungen	75m² je Beschäftigten
Einzelhandel	150m² 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 Fürstenfeldbruck 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
Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)	16.865	14.471	2.394
nicht berücksichtigt & nicht relevant*	394	326	
Gesamtbeschäftigte	17.259	14.797	

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
SUMME in ha	2,5	0,8	6,6	1,1	3,1	**14,1**
Anteile insgesamt in %	18%	6%	47%	8%	22%	

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

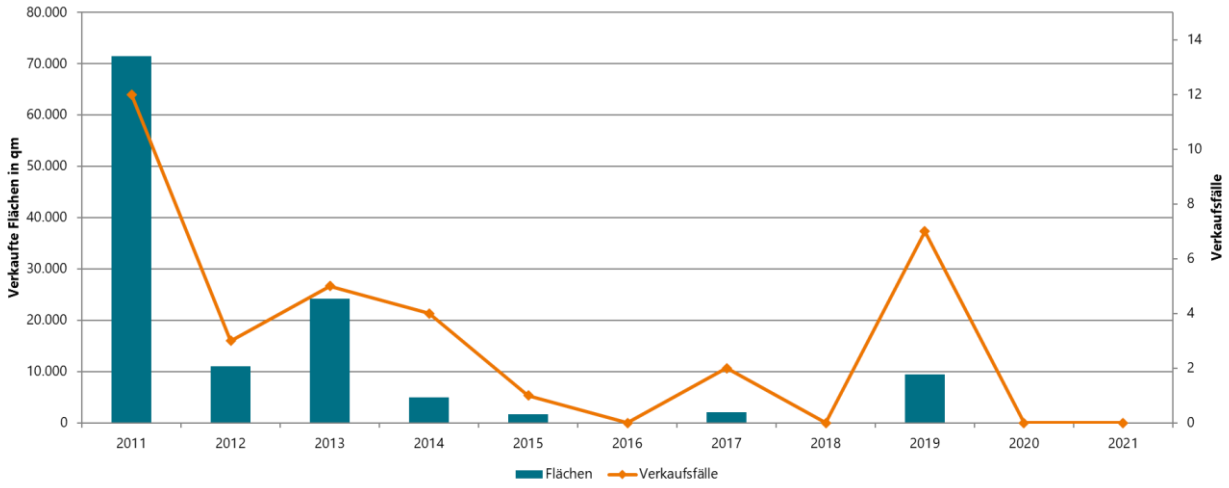
Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfassten Kauffälle unbebauter gewerblicher Grundstücke (auf Basis von Immobilienkaufverträgen) stellen eine zentrale Datengrundlage zur Erfassung der Flächennutzung bzw. des realisierten Flächenumsatzes in der Vergangenheit dar. Diese Kenntnisse sind zur Einschätzung 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 Flächen**neu**inanspruchnahme 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 steigendender 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[36]. Auch sollten mögliche Effekte eines spekulativen Verhaltens am Bodenmarkt (Bodenpreisspekulation[37]) 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

[36] 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.

[37] 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 Flächenneuinanspruchnahme 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[38]. 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		**0,94 ha**

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

[38] 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
SUMME in ha	3,1	1,1	8,4	1,4	3,9	**17,9**
Anteile insgesamt in %	18 %	6 %	47 %	8 %	22 %	

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
Summe	**2,2**	**8,9**

* 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 vermarktbare 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[39] 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 %)[40] vorgenommen. Somit kann bis **ins Zieljahr 2040 von einem weiteren Bedarf an Gewerbefläche von ca. 8,8 ha** ausgegangen werden.

[39] 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.

[40] 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
	Nachfrage	
Gewerbeflächenbedarf, netto	**-13,2 ha**[41]	**-17,9 ha**
	Angebot	
Flächenangebot vorhandene theoretische Flächenpotenziale in der Innenentwicklung	**+2,2 ha**	
	Erste Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit vorhandenen theoretischen Flächenpotenzialen Innenentwicklung, netto	**-11 ha**	**-15,7 ha**
	Angebot	
Flächenangebot vorhandene theoretische Flächenpotenziale Erweiterungs-/Suchräume	**+8,9 ha**	
	Zweite Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit vorhandenen theoretischen Flächenpotenzialen Erweiterungs-/Suchräume, netto	**-2,1 ha**	**-6,8 ha**
	Flächenbilanz, brutto*	
Flächenbilanz mit vorhandenen theoretischen Flächenpotenzialen, brutto	**-2,7 ha**	**-8,8 ha**

* 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 Rahmengebung 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

[41] 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.

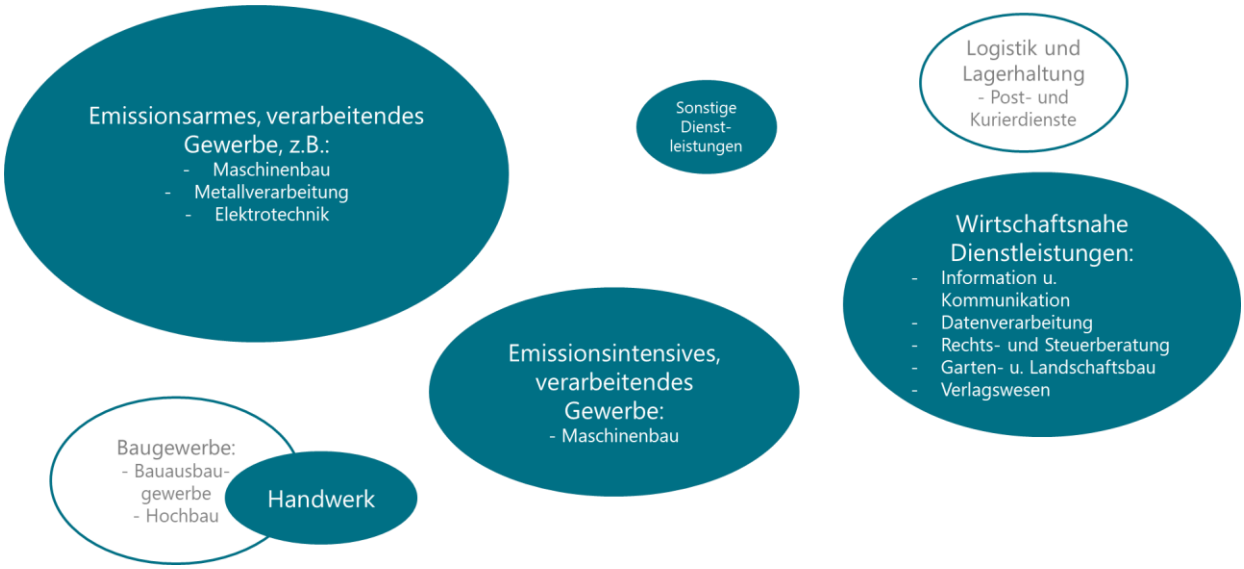
8.1 Flächenstrategie und -sicherung

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 Wissenstand 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[42].

[42] 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. Vorkaufsrechtssatzung) 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 Gewerbestandorte 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.[43]
- 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 m²/SvB im Dienstleistungssektor und 150 m²/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.

[43] Statistisches Bundesamt 2023

Abb. 42 Schätzung der zu erwartenden Gewerbesteuereinnahmen durch den Fliegerhorst

	Szenario 1 (60 % Dienstleistungen, 40 % Verarbeitendes Gewerbe)	Szenario 2 (75 % Dienstleistungen, 25 % Verarbeitendes Gewerbe)
Anzahl der Betriebe	102	109
Benötigte Fläche	ca. 32,4 ha	ca. 29,9 ha
Zusätzlicher Umsatz	ca. 615,9 Mio. €	ca. 560,0 Mio. €
Effektive Gewerbesteuer	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 substanzieller 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)[44].

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 Marktingagenturen, 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

[44] 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 Flächenverkaufsstatistiken 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)[45] durchgeführt.

[45] 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[46] aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige[47] zwischen den Jahren 2007 und 2021. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 Wirtschaftsgruppen.

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

[46] Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
[47] Statistisches Bundesamt 2008

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

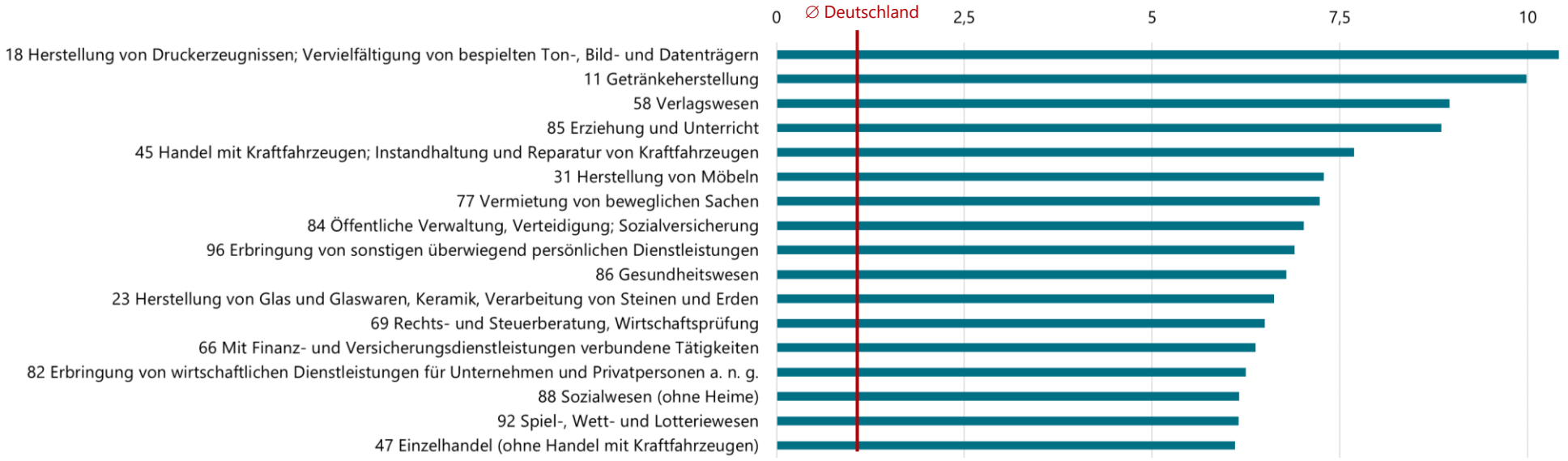
9.3 Ergänzende Grafiken zur Analyse des Wirtschaftsstandorts Fürstenfeldbruck

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

Die Betriebsstättendichte auf Abteilungsebene (Zweisteller) weist den Quotienten der Betriebe je km² im Vergleich mit Deutschland auf. Sie ermöglicht eine Einschätzung zur Attraktivität der Standortfaktoren in Fürstenfeldbruck entsprechend der jeweiligen Branchen-Affinitäten und Anforderungen (Abb. 45).

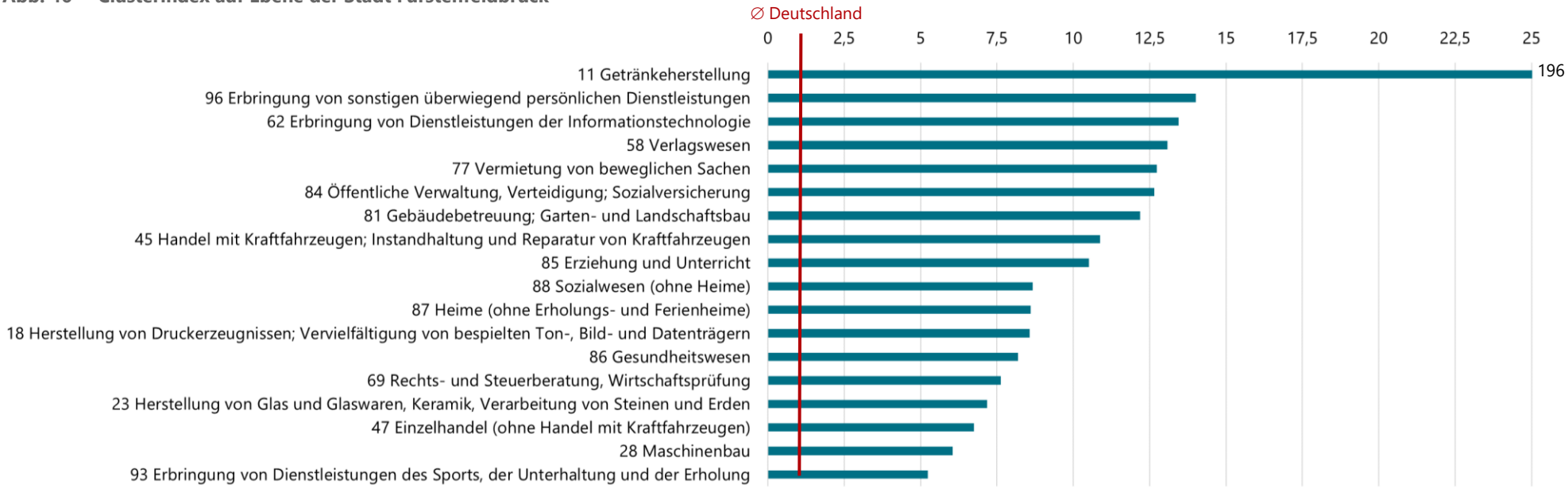
Mit der Clusteranalyse mittels Clusterindex wird die relative Industriedichte x relativer Industriebesatz / relative Betriebsgröße im Vergleich mit Deutschland dargestellt. Sie zeigt die Konzentration auf Ebene der Stadt Fürstenfeldbruck nach Branchenabteilungen (Zweisteller) im deutschen Vergleich in 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 Fürstenfeldbruck



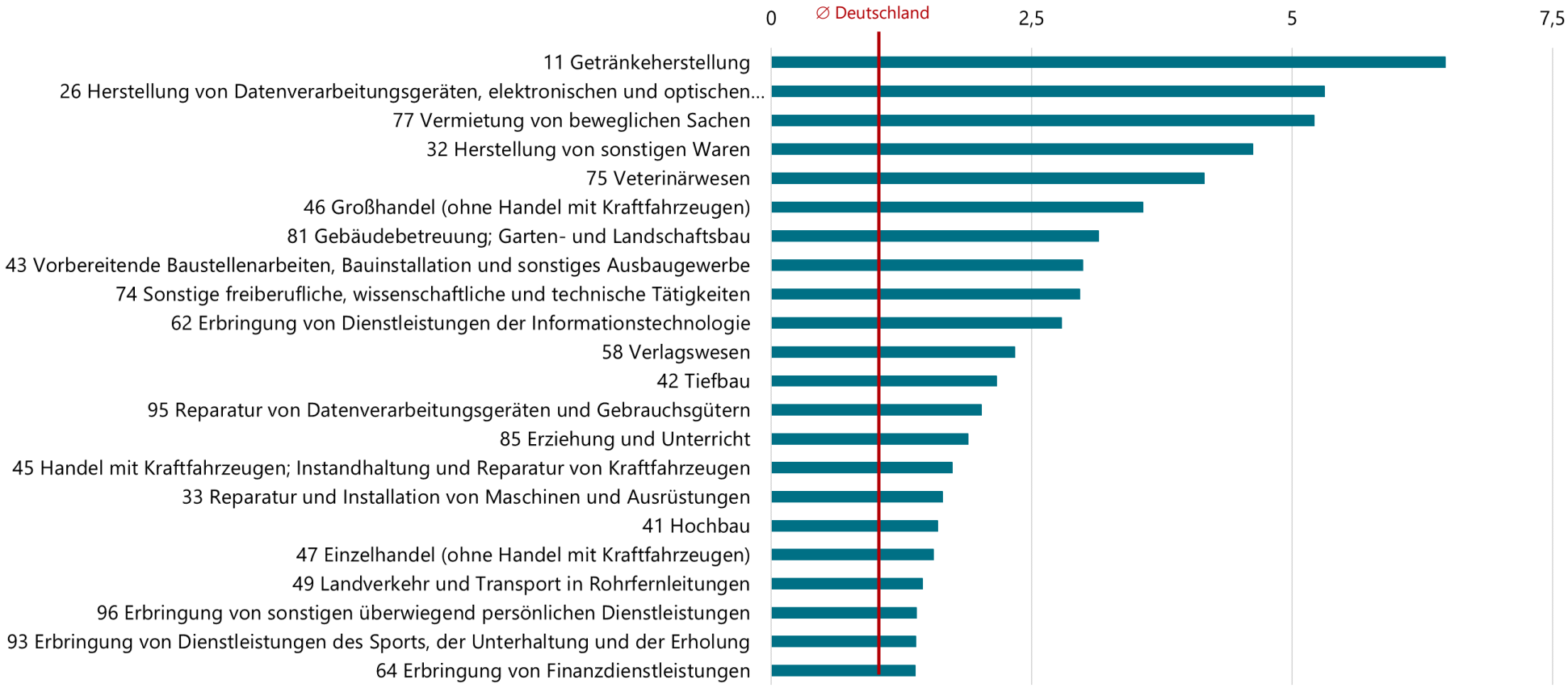
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2022

Abb. 46 Clusterindex auf Ebene der Stadt Fürstenfeldbruck



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

Abb. 47 Clusterindex auf Ebene des Landkreises Fürstenfeldbruck



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 zukünftige 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

Weitere Informationen zur CIMA und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage: www.cima.de

wir können.
wir machen.
für menschen.

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

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenfeldbruck 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

1 Auftrag und Aufgabenstellung 7
2 Trends im Einzelhandel und allgemeine Rahmenbedingungen 10
2.1 Allgemeine Trends und Rahmenbedingungen 10
2.2 Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung des stationären Einzelhandels 11
2.3 Betriebstypenentwicklung 12
2.4 Online-Handel 13
2.5 Trends im Verbraucherverhalten 15
2.6 Detailbetrachtung: Innerstädtische Trends 16
2.7 Trends und Entwicklungen im Lebensmittelbereich 19
3 Wesentliche Standortmerkmale der Stadt Fürstenfeldbruck 24
3.1 Grundlegende Standortrahmenbedingungen 24
3.2 Landes- und Regionalplanung 25
3.2.1 Landesplanung 25
3.2.2 Regionalplanung 28
4 Angebotssituation in Fürstenfeldbruck 29
4.1 Methodik der Erhebung 29
4.2 Einzelhandelsbestand in Fürstenfeldbruck 31
4.2.1 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen 34
4.2.2 Betriebstypen und -größenstruktur 35
4.2.3 Einzelhandelsbestand im interkommunalen Vergleich 37
4.2.4 Detailanalyse nach Sortimenten 38
4.3 Gesamtstädtische Entwicklung 42
4.4 Detailbetrachtung zentrale Versorgungsbereiche 43
4.4.1 Detailbetrachtung Innenstadt 43
4.4.2 Detailbetrachtung ZVB Buchenau 54
4.5 Nahversorgungsanalyse in Fürstenfeldbruck 58
5 Nachfragesituation 65
5.1 Einzugsgebiet des Einzelhandels 65
5.2 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet 68
5.3 Einzelhandelszentralität 71
6 Entwicklungsperspektiven 74
6.1 Grundlegende Annahmen 74
6.2 Stärken-Schwächen-Profil 75
6.3 Entwicklungspotenziale 77
6.3.1 Quantitative Entwicklungspotenziale 77
6.3.2 Qualitative Entwicklungspotenziale 78
6.3.3 Räumliche Entwicklungspotenziale 79

6.3.4 Nutzungsübergreifende Entwicklungspotenziale für den ZVB Innenstadt 81
6.4 Monitoring innerstädtischer Entwicklungen 82
7 Standort- und Sortimentskonzept der Stadt Fürstenfeldbruck 84
7.1 Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung 84
7.2 Sortimentskonzept 85
7.2.1 Grundlagen der Sortimentsliste 85
7.2.2 Einstufung der Sortimente 86
7.3 Standortkonzept 90
7.3.1 Vorbemerkung: Zentrale Versorgungsbereiche 90
7.3.2 Standortstruktur Fürstenfeldbruck 92
7.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt 96
7.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Buchenau 100
7.3.5 Sonstige städtebaulich integrierte Lagen 103
7.3.6 Städtebauliche Randlagen 103
8 Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelssteuerung in Fürstenfeldbruck 104
8.1 Grundsätzliche Regelungen 104
8.2 Weiterführende Regelungen und Hinweise 106
8.3 Grundsätze und Empfehlungen zur Umsetzung in der Bauleitplanung 107
8.4 Exkurs: Fliegerhorst Fürstenfeldbruck als Einzelhandelsstandort 108

Abbildungen

Abb. 1 Vorgehen der cima bei der Erstellung des GEFEK inkl. EHK 7
Abb. 2 Entwicklung des stationären Einzelhandelsumsatzes in Deutschland 11
Abb. 3 Verkaufsflächenentwicklung der Lebensmitteldiscounter in Deutschland 2010 – 2021 12
Abb. 4 Umsatzentwicklung Online am Einzelhandel 14
Abb. 5 Umsatzentwicklung (in Mrd. €) Gastronomie Deutschland 2012 – 2021 (netto) 17
Abb. 6 Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Supermärkten 19
Abb. 7 Trends hinsichtlich Regionalität und Nachhaltigkeit 20
Abb. 8 LEP Bayern 2020 (Ausschnitt) 26
Abb. 9 Einzelhandelsbestand in Fürstenfeldbruck 33
Abb. 10 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen 34
Abb. 11 Betriebstypenstruktur aller Sortimente ohne Lebensmittelsegment in Fürstenfeldbruck 36
Abb. 12 Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck 37
Abb. 13 Verkaufsflächenausstattung im Vergleich 38
Abb. 14 Einzelhandelsbestand in Fürstenfeldbruck 41
Abb. 15 Nutzungsmix in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt 44
Abb. 16 Eindrücke zur innerstädtischen Aufenthaltsqualität 47
Abb. 17 Einzelhandelsbestand in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt 49
Abb. 18 Barrierefreiheit des Einzelhandels in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt (Abgrenzung 2010) 51
Abb. 19 Preisgefüge des Einzelhandels in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt (Abgrenzung 2010) 52
Abb. 20 Warenpräsentation des Einzelhandels in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt (Abgrenzung 2010) 53
Abb. 21 Nutzungsmix im ZVB Buchenau 2022 55
Abb. 22 Einzelhandelsbestand im ZVB Buchenau 57
Abb. 23 Komponenten einer gelungenen Nahversorgung 59
Abb. 24 Nahversorgungsstrukturen im Fürstenfeldbrucker Stadtgebiet 60
Abb. 25 Spezialisiertes Lebensmittelangebot in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt 61
Abb. 26 Betriebstypenstruktur des Sortiments Lebensmittel in Fürstenfeldbruck 61
Abb. 27 Nahversorgungsstrukturen in Fürstenfeldbruck (Systemanbieter) 63
Abb. 28 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck 67
Abb. 29 Zentralität nach Branchengruppen 72
Abb. 30 Standortstruktur in Fürstenfeldbruck 95
Abb. 31 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Fürstenfeldbruck 2023 inkl. Nutzungen 98
Abb. 32 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Fürstenfeldbruck 2023 inkl. Einzelhandel 99
Abb. 33 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Buchenau 2023 inkl. Nutzungen 101
Abb. 34 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Buchenau 2023 inkl. Einzelhandel 102

Tabellen

Tab. 1 Profile der standardisierten Lebensmittel-Betriebstypen 22
Tab. 2 Einzelhandelsbestand in Fürstenfeldbruck 2022 31
Tab. 3 Entwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandelsbestands in Fürstenfeldbruck 42
Tab. 4 Nutzungsmix in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt 2022 (Abgrenzung 2010) 45
Tab. 5 Einzelhandelsbestand in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt 2022 (Abgrenzung 2010) 48
Tab. 6 Nutzungsmix im ZVB Buchenau 2022 (Abgrenzung 2010) 54
Tab. 7 Einzelhandelsbestand im ZVB Buchenau 2022 (Abgrenzung 2010) 56
Tab. 8 Einzelhandelsbestand im ZVB Buchenau 2022 66
Tab. 9 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet des Fürstenfeldbrucker Einzelhandels 68
Tab. 10 Prognostiziertes Kaufkraftpotenzial 2033 im Einzugsgebiet des Fürstenfeldbrucker Einzelhandels 70
Tab. 11 Stärken-Schwächen-Profil 76
Tab. 12 Fürstenfeldbrucker Sortimentsliste 2023 89
Tab. 13 Kriterien zur Kategorisierung der zentralen Versorgungsbereiche 93
Tab. 14 Standortkategorien 2023 94
Tab. 15 Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt (Abgrenzung 2023) 97
Tab. 16 Entwicklungsmatrix – Zusammenführung von Standort- und Sortimentskonzept 105

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) wurde als Teil des gesamtstädtischen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEFEK) für die Stadt Fürstenfeldbruck erarbeitet. Da der Themenkomplex Einzelhandel sehr umfangreich ist und ein wichtiges Thema bei der gesamtstädtischen Betrachtung Fürstenfeldbrucks darstellt, wurde in Abstimmung mit der Stadt Fürstenfeldbruck beschlossen, das EHK aus dem GEFEK zu lösen und in einem eigenen Bericht zu behandeln. Die beiden Konzepte wurden von einem Team von Bearbeiter*innen erstellt, so dass die Inhalte aufeinander abgestimmt sind und sich die beiden Berichte inhaltlich ergänzen sowie denselben Leitlinien für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Fürstenfeldbruck folgen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wird auf Basis einer fundierten Analyse der Angebots- und Nachfrageseite u.a. Entwicklungspotenziale definieren sowie Handlungsbedarfe zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Fürstenfeldbruck in den unterschiedlichen Lagen aufzeigen. Im besonderen Fokus stehen hierbei die Innenstadt sowie die Nahversorgung. Im Ergebnis wird es mit eigens für Fürstenfeldbruck abgeleiteten Zielen, der Überprüfung und Überarbeitung des 2010 erstellten Standortkonzepts sowie der Fürstenfeldbrucker Sortimentsliste ein verlässliches Instrument zur zukünftigen Steuerung des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck liefern.

Der Projektablauf lässt sich schematisch wie folgt darstellen (vgl. Abb. 1):

Abb. 1 Vorgehen der cima bei der Erstellung des GEFEK inkl. EHK

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2023

Im Einzelnen werden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes u.a. folgende Themenschwerpunkte behandelt:

- Darstellung wesentlicher Entwicklungstrends im Einzelhandel, Herausforderungen für die Innenstadt und die Nahversorgung
- Wesentliche Standortrahmenbedingungen für den Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck
- Aktualisierung und Analyse des Einzelhandelsbestands und der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet

- Überprüfung des Einzugsgebietes des Einzelhandelsstandortes Fürstenfeldbruck und der vorhandenen Einwohner*innen- und Kaufkraftpotenziale
- Formulierung von Leitlinien und Zielen für die künftige Einzelhandelsentwicklung
- Überprüfung der „Fürstenfeldbrucker Liste" zu Sortimenten des Innenstadtbedarfs, des Nahversorgungsbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs (Sortimentskonzept)
- Aktualisierung der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Buchenau aus dem Jahr 2010 sowie Identifikation weiterer Standortlagen (Standortkonzept)
- Definition einer Bewertungsmatrix für Ansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben in Fürstenfeldbruck

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Zur Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes sind neben der fachgutachterlichen Bestandsaufnahme und -analyse selbstverständlich auch die „Betroffenen" vor Ort wie u.a. Kund*innen, Einwohner*innen, Händler*innen sowie weitere Akteur*innen (z.B. Gastronomen, Stadtmarketing, IHK) in einem geeigneten und zielführenden Beteiligungsprozess zu integrieren. Hierzu fanden neben einem Startgespräch mit der Verwaltung zwei Runde Tische während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes statt, in welchen die Inhalte der Analyse und die Konzeption jeweils vorgestellt und diskutiert wurden. Im Rahmen der Beteiligung wurden v.a. folgende Akteursgruppen aktiv in den Prozess eingebunden: Verwaltung, Politik, Gewerbetreibende, Kammern und Verbände, Interessensvertretungen.

Einen wichtigen Punkt stellt zudem die zielführende Einbindung des Stadtrates in den Erarbeitungsprozess dar. Im Juni 2022 wurden dem Stadtrat in einer Sitzung u.a. die Erforderlichkeit und der Nutzen eines aktuellen Einzelhandelskonzeptes sowie die Ergebnisse der Analysephase erläutert. Im Rahmen einer Stadtratsklausur wurde im Oktober 2022 das Konzept vorgestellt und diskutiert.

Eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Stadt Fürstenfeldbruck erfolgte laufend während des gesamten Bearbeitungsprozesses des Steuerungskonzeptes.

Zur Gewinnung einer möglichst breiten Datenbasis wurden darüber hinaus verschiedene empirische Leistungsbausteine durchgeführt:

- Wesentliche empirische Grundlagenarbeiten bilden die Erhebung sowie Kartierung des gesamten Einzelhandelsbestandes im Fürstenfeldbrucker Stadtgebiet. Dabei fand eine vollständige einzelbetriebliche Vor-Ort-Erfassung aller Betriebe nach Standort, Adresse, Lagezuordnung, Gesamtverkaufsfläche, sortimentsspezifischer Verkaufsfläche, Branche sowie Betriebstyp statt.
- Darüber hinaus wurden in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen die sonstigen Nutzungen (u.a. Gastronomie, Dienstleistungen) sowie Leerstände erfasst.
- Von besonderer Bedeutung für die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes ist zudem ein möglichst breiter Beteiligungsprozess. Hierfür wurden mittels unterschiedlicher Methoden sowohl die Bürger*innen der Stadt Fürstenfeldbruck und des Umlandes sowie weitere für den Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck bedeutsame Akteur*innen (v.a. örtliche Einzelhändler*innen, Gastronomen) in die Bearbeitung eingebunden.[1] Folgende Methoden umfasste dieser Beteiligungsprozess:
  - Die Meinungen und Ansichten zur Einzelhandelssituation Fürstenfeldbruck sowie zur Weiterentwicklung der Innenstadt seitens der Bürger*innen wurden durch eine **telefonische sowie online durchgeführte Bürger*innenbefragung** abgedeckt.

[1] Die detaillierte Auswertung der genannten Beteiligungsbausteine erfolgt in einem separaten Bericht (vgl. Beteiligungsband zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenfeldbruck 2023, kurz: Beteiligungsband). Nichtsdestotrotz fließen die Ergebnisse in die Erarbeitung des Konzeptes ein. An geeigneten Stellen wird in dem hier vorliegenden Untersuchungsbericht Bezug auf die Ergebnisse der einzelnen Beteiligungsbausteine genommen.

- Anhand persönlicher **Expert*innengespräche** u.a. mit Einzelhändler*innen und Gastronomen aus Fürstenfeldbruck wurden vertiefte Erkenntnisse zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Fürstenfeldbruck gewonnen.

Nutzen und Bedeutung des Einzelhandelskonzeptes

Basierend auf dem letzten Einzelhandelskonzept soll die Fortschreibung dazu dienen, die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Fürstenfeldbruck insgesamt weiterzuentwickeln, die Innenstadt als attraktiven Handelsstandort zu sichern und zukunftsfähig zu gestalten sowie eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur für die Einwohner*innen im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wird auch eine Einordnung des Fliegerhorstes in das Standort- und Sortimentskonzept vorgenommen, um Art und Umfang einer geeigneten Einzelhandelsnutzung für den Standort aus heutiger Sicht abzuleiten.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts verfügt die Stadt Fürstenfeldbruck über ein aktuelles städtebauliches Entwicklungskonzept, welches klare Leitlinien für den künftigen Umgang mit Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet vorgibt. Diese Leitlinien wurden nicht aus einer isolierten Betrachtung des Einzelhandels heraus abgeleitet, sondern unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele, die im GEFEK erarbeitet wurden. Die im EHK formulierten Ansiedlungsrichtlinien für den Einzelhandel ordnen sich dementsprechend in die gemeinsam erarbeiteten Entwicklungsziele des GEFEKs ein. Sie dienen einerseits dazu, Fürstenfeldbruck als Einzelhandelsstandort zu stärken und zu sichern, tragen aber andererseits auch dazu bei, Nutzungskonflikte zu vermeiden und einer (Weiter-)Entwicklung Fürstenfeldbrucks als Gewerbestandort nicht entgegenzustehen.

Die Bedeutung und der Nutzen des Einzelhandelskonzeptes sind dabei v.a. im Hinblick auf die nachfolgenden Aspekte festzuhalten:

- Absicherung der kommunalen Entwicklungsziele
- Vorausschauende Gesamtplanung statt hektischer Einzelfallbetrachtung
- Sicherung und Stärkung der Innenstadt sowie der verbrauchernahen, möglichst fußläufigen Nahversorgung
- Sicherung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbebetriebe/ Handwerker*innen und dadurch Ermöglichung einer zielgerichteten Gewerbeflächenentwicklung (siehe GEFEK)
- Planungs- und Investitionssicherheit für Stadt, Einzelhandel, Immobilieneigentümer*innen, Projektentwickler*innen
- Umsetzung des Konzepts in der Bauleitplanung nach Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB
- Rechtssicheres räumliches Steuerungsinstrument

Das Einzelhandelskonzept gibt damit die „Spielregeln" für alle Marktteilnehmer*innen vor, die für eine zielgerichtete Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Fürstenfeldbruck notwendig sind.

Auftraggeberin:
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Konversion Fliegerhorst
Frau Nadja Kripgans-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

Analysezeitraum:
Januar 2022 – April 2023

2 Trends im Einzelhandel und allgemeine Rahmenbedingungen

2.1 Allgemeine Trends und Rahmenbedingungen

Der Einzelhandel sieht sich seit Jahren mit neuen Herausforderungen und sich verändernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Dies hat zur Folge, dass der stationäre Einzelhandel zunehmend unter Druck gerät. In dieser sich schnell wandelnden Handelslandschaft bei immer größer werdenden Angebotskapazitäten wird der Erfolg oder Misserfolg jeglicher Einzelhandelsvorhaben daher zunehmend von seiner Positionierung und seiner Leitidee bestimmt. Hierzu ist es erforderlich, aktuelle Trends in der Handelsentwicklung zu kennen, um spätere Nutzungsszenarien entsprechend einordnen zu können.

Die privaten Verbrauchsausgaben waren durch die gute Arbeitsmarktlage und die steigenden Gehälter lange Zeit von einer leichten Zunahme gekennzeichnet, die Einkommensschere schließt sich dennoch nicht. Trotz der in den letzten Jahren wieder zunehmenden Qualitätsorientierung ist der Kaufpreis auf der Seite der Verbraucher*innen auch aus diesem Grund nach wie vor ein wichtiger Aspekt bei der Kaufentscheidung. Dies gilt durch die aktuell hohe Inflation in Folge des Ukraine-Krieges und der steigenden Energiepreise umso mehr. Der Verdrängungswettbewerb wird dementsprechend auch weiterhin das Wettbewerbsumfeld des Handels prägen. Hierbei wird der Preis auch weiterhin ein Instrument zur Erhöhung von Marktanteilen und Marktdurchdringung bleiben.

Die Bevölkerung wird in Deutschland trotz Zuwanderung langfristig zurückgehen. Zudem werden die älteren Bevölkerungsgruppen anteilsmäßig zunehmen. Das sich erweiternde Marktsegment der „jungen Alten" wird dabei zu einer neuen, wichtigen Zielgruppe für den Handel. Durch politische Rahmensetzungen, wie z.B. Flexibilisierung der Arbeitszeiten in weiten Bevölkerungskreisen und Veränderungen der städtebaulichen Leitbilder, werden sich ebenfalls Einflüsse ergeben. Zudem wird der Druck durch den Online-Handel auf die stationären Einzelhandelslagen unserer Kommunen – welcher insbesondere mit der Corona-Pandemie nochmals deutlich forciert wurde – weiterhin zunehmen. Unter Berücksichtigung ökonomischer, demographischer und politischer Rahmenbedingungen ergeben sich daher sowohl für die verschiedenen Betriebstypen als auch für die einzelnen Branchen unterschiedliche Perspektiven.

Exkurs: Corona-Pandemie, anhaltende Inflation durch die Folgen des Ukraine-Krieges und sich daraus ergebende Folgen für den Einzelhandel

Die Corona-Krise wirkt sich bis heute nachhaltig auf den Einzelhandel aus und hat die Einzelhandelslandschaft dauerhaft verändert. Eine Untersuchung des Handelsverbandes Deutschland zeigte u.a. auf, dass einzelne Sortimente wie Bekleidung und Schuhe noch immer Umsatzeinbußen verzeichnen, während andere Sortimente wie Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf oder Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör verstärkt nachgefragt wurden.[2] Im Hinblick auf das Einkaufsverhalten bzw. die Anforderungen an den Einzelhandel wird von den Kund*innen zunehmend die Verknüpfung analoger und digitaler Angebote erwartet, um u.a. den gestiegenen Anspruch an Bequemlichkeit und Komfort zu bedienen. Gleichzeitig ist auch eine zunehmende Loyalität gegenüber lokalen Anbietern und regionalen Produkten festzustellen. Insgesamt ist auch nach zwei Jahren Corona-Krise eine allgemeine Kaufzurückhaltung zu beobachten. Diese wird seit dem Krieg in der Ukraine durch eine anhaltende Inflation sowie steigende Energiepreise weiter verstärkt.

Nach Ansicht der cima können zumindest einige grundlegende Punkte festgehalten werden. Zum einen gehören Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel oder auch Drogerie- und Kosmetikartikel zu den

[2] Handelsverband Deutschland – HDE e.V.: Konsummonitor Corona 2021

Waren des täglichen (Grund-)Bedarfs. Unabhängig von finanziellen Einbußen oder Arbeitsplatzverlusten werden diese Sortimente voraussichtlich weitaus weniger mit Umsatzeinbußen und -rückgängen zu kämpfen haben als Warengruppen des aperiodischen Bedarfs. Es ist jedoch zu erwarten, dass hochpreisige Lebensmittelanbieter (z. B. Biomärkte) Kundschaft an günstigere Lebensmitteldiscounter verlieren werden. Zweitens werden die Aspekte des Online-Handels zukünftig noch stärker in den Fokus rücken als bisher. Auch ist davon auszugehen, dass sich der ohnehin stattfindende Strukturwandel mit einem Rückgang v.a. der kleineren Einzelhandelsbetriebe im Zuge der anhaltenden Inflation gepaart mit steigenden Energiepreisen verstärken wird. So ist mittelfristig mit der Schließung einiger Ladeneinheiten zu rechnen.

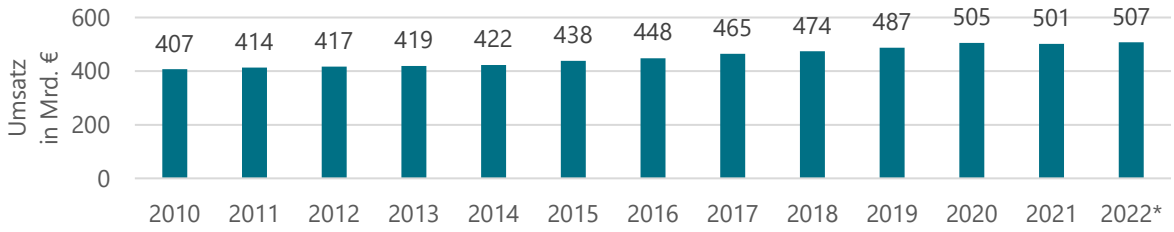
Es kann darüber hinaus davon ausgegangen werden, dass die räumliche Betroffenheit der wirtschaftlichen Folgen der Krise in Deutschland höchst unterschiedlich ausfallen wird und sich die Disparitäten zwischen Oberzentren und Mittelzentren deutlich verschärfen werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass der wirtschaftlich starke Süden der Bundesrepublik den Folgen der Corona-Krise deutlich besser begegnen kann als sozialstrukturell schwächere Regionen.

Eine konsequente Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mit einer strengen Umsetzung der Ansiedlungsmatrix hat aufgrund der laufenden Krisen und deren Folgen in Bezug auf das Verbraucherverhalten umso mehr Relevanz. So gilt es v.a. die Innenstadt in ihrer Funktion nicht nur als Handelsdestination, sondern auch als Identifikations- und Treffpunktraum nach allen Möglichkeiten zu unterstützen und funktional weiterzuentwickeln. Zudem muss es Ziel sein, eine zeitgemäße und möglichst flächendeckende Nahversorgung gewährleisten zu können.

2.2 Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung des stationären Einzelhandels

Die Umsatzleistungen des stationären Einzelhandels in Deutschland haben sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt.[3] In den Jahren 2010 – 2019 betrug die Erhöhung rd. 20 %. Aufgrund der Pandemie verzeichnete das sonst konstante Wachstum im Jahr 2021 einen Einbruch, wird aber nach der Prognose des Handelsverbandes im Jahr 2022 wieder auf insgesamt ca. 507 Mrd. € ansteigen (vgl. Abb. 2). Bei der Interpretation von Umsatzangaben gilt es allerdings zu beachten, dass es sich um Daten handelt, in denen inflationäre Einflüsse nicht berücksichtigt sind. Der Geldwertverlust lag im Betrachtungszeitraum jährlich bei etwa 1,5 %. Rechnet man die Inflation mit ein, ergibt sich eine negative Real-Umsatzentwicklung für den stationären Handel. Die seit einigen Monaten aufgrund des Ukraine-Krieges und den steigenden Energiepreisen deutlich angestiegene Inflation (aktuell rund 10%) steigert die negative Real-Umsatzentwicklung aktuell nochmals deutlich. Dementsprechend findet ein reales Umsatzwachstum nahezu ausschließlich im Online-Handel, nicht/kaum aber im stationären Einzelhandel statt.

Abb. 2 Entwicklung des stationären Einzelhandelsumsatzes in Deutschland



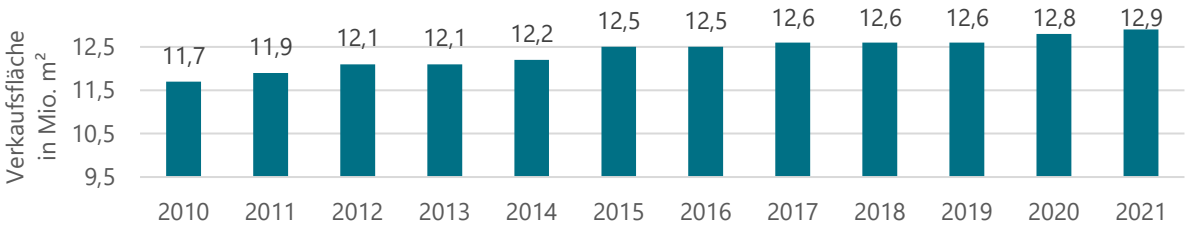
* Prognose

Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE) 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

[3] Umsatzleistung der Ladengeschäfte, ohne Online-Handel

Ungeachtet des insgesamt eher unbefriedigenden Umsatztrends hat sich die Verkaufsflächenausstattung der Ladengeschäfte zwischen 2010 und 2021 von ca. 121 Millionen m² auf rund 125 Millionen m² erhöht[4]. Für die Flächenexpansion des Einzelhandels gibt es – trotz teils unbefriedigender Umsatzdaten –zahlreiche Gründe. Zu den wichtigsten zählen die gewachsenen Ansprüche der Konsumenten an die Breite und Tiefe des Warenangebotes (Stichwort: „One-Stop-Shopping"). Die Kund*innen bevorzugen großflächige Betriebe, wie z.B. Einkaufszentren oder Fachmärkte. Entsprechend positiv verlief die Entwicklung dieser Betriebstypen in den vergangenen Jahren. Zudem ist v.a. auch der Lebensmitteleinzelhandel von Flächenexpansionen geprägt, um den aktuellen Ansprüchen der Kundschaft auf eine ansprechende Ladengestaltung (u.a. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) gerecht zu werden. Eine teilweise verstärkte Preissensibilität der Konsumierenden wirkt sich zudem wachstumsfördernd auf discountorientierte Betriebe aus. Als Beleg für diesen Trend kann exemplarisch die dynamische Entwicklung der Lebensmitteldiscounter angeführt werden: Ihre Verkaufsfläche stieg zwischen 2010 und 2021 um etwa 10 % an (vgl. Abb. 3).

Abb. 3 Verkaufsflächenentwicklung der Lebensmitteldiscounter in Deutschland 2010 – 2021



Quelle: EHI Retail Institute 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

2.3 Betriebstypenentwicklung

Die ökonomischen, demografischen und politischen Rahmenbedingungen und Trends im deutschen Einzelhandel haben sich auf die Betriebstypenentwicklung ausgewirkt und führen zu einer Fortsetzung des Wandels und einer anhaltenden Polarisierung und Positionierung bei den Betriebsformen. Es kristallisierten sich Gewinner und Verlierer heraus. Wenngleich sich das Wachstum der jeweiligen Marktanteile in den vergangenen Jahren z.T. etwas abgeschwächt hat, gehörten zu den Profitierenden u.a. Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Einzelhandel. Auch Lebensmittel-Supermärkte konnten in den letzten Jahren ihren Marktanteil ausbauen. An Bedeutung eingebüßt haben hingegen Kauf- und Warenhäuser und der klassische inhabergeführte Fachhandel.

Folgende wesentliche Muster sind mit Blick auf die Veränderungen der Betriebsformen marktbestimmend:

- Konkurrenz- und Kostendruck im Einzelhandel steigen, wobei die Flächenproduktivität sinkt.
- Weitere Spreizung zwischen discount- und premiumorientierten Angebotsformen. Die Profilierung der Anbieter wird weiter geschärft.
- Die Präsentation von Marken und Labels wird immer wichtiger. Monolabel-Stores sind bis in die Ebene der Mittelzentren auf dem Vormarsch – wenngleich die Folgen von Pandemie, Inflation und Digitalisierung in Teilen bremsend wirken.
- Traditionelle Fachgeschäfte mit unklarem Profil und Multimarken-Image oder klassische Kaufhäuser verlieren weitere Marktanteile – wie auch die erneute Schließungswelle bei Galeria Karstadt-Kaufhof aufzeigt. Hersteller verlieren ihre Vertriebspartner und entwickeln eigene Handels- und Vertriebsnetze.
- Mit der aufgezeigten Flächenentwicklung geht eine Betriebstypenentwicklung einher, die durch einen andauernden Rückgang der Fachhandelsquote und eine Zunahme der Fachmärkte gekennzeichnet ist.

[4] Handelsverband Deutschland – HDE e.V.: Zahlenspiegel 2022

Die Fachmärkte stoßen dabei in immer neue Bereiche vor und setzen so als „Category Killer" spezialisierte Fachhandelssparten unter Druck (z.B. Betreiber Media-Saturn im Bereich Elektro, Fressnapf im Bereich Zoobedarf).

- Die Nachfrage nach großformatigen Ladenlokalen im Fachmarktbereich geht zurück. Wichtige Gründe hierfür sind der Online-Handel und der Ausbau von Multi-Channel-Angeboten bei entsprechenden Filialisten.
- Neue Formen des Einkaufs, welche sich durch die Corona-Pandemie zunehmend entwickelt oder verstärkt haben, bleiben bestehen bzw. etablieren sich weiter (u.a. Click & Collect, self-scanning-Kassen).

Faktisch bedeuten diese Entwicklungstrends einen anhaltend hohen Verdrängungsdruck auf innerörtliche Einkaufslagen sowie integrierte Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen.

2.4 Online-Handel

Gesamtbetrachtung der Entwicklung des Online-Handels

Für die aktuelle und zukünftige Entwicklung und dem damit verbundenen Strukturwandel innerhalb der Handelslandschaft ist die seit Jahren erfolgende **Zunahme des Online-Handels** von besonderer Bedeutung. Dies hängt v.a. mit der rasanten Umsatzentwicklung des E-Commerce zusammen. Von Bedeutung sind dabei nicht nur große Online-Marktplätze wie v.a. Amazon und Ebay oder auch Otto, sondern verstärkt auch stationäre Händler, die in den letzten Jahren ein sog. Multi-Channel-Angebot aufgebaut haben, sowie sog. Internet-Pure-Player wie z.B. Zalando, Asos, DocMorris oder Zooplus. Durch diese Entwicklungen steht der mittelständische Handel nicht nur regionalen Wettbewerbern, sondern auch nationaler bzw. internationaler Konkurrenz gegenüber. Andererseits sind durch den Bedeutungsgewinn des Online-Handels auch stationäre Händler vermehrt dazu gezwungen, ihre eigene Digitalisierung voranzutreiben und zeitgemäße Online-Angebote zu offerieren. Online-Handel und Digitalisierung wirken sich somit disruptiv auf unsere Handelslandschaft aus.

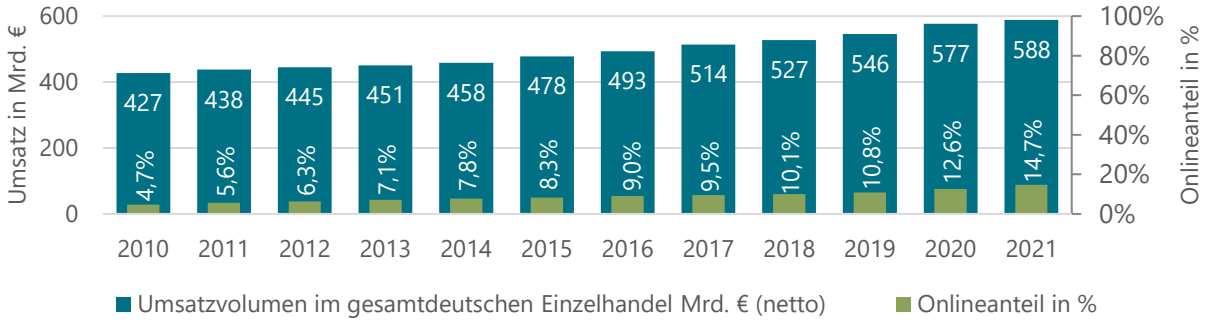
Zwischen 2010 und 2019 konnte der Einzelhandel ein Umsatzwachstum von ca. 119 Mrd. €, d.h. eine Steigerung von rd. 28 %, verzeichnen. Das Wachstum ist dabei zu einem wesentlichen Anteil auf Umsatzzuwächse im Onlinehandel zurückzuführen. Dort konnte eine Umsatzsteigerung von rd. 20,2 Mrd. € im Jahr 2010 auf ca. 59,2 Mrd. € im Jahr 2019 generiert werden[5]. Bezieht man die beiden Pandemiejahre 2020 und 2021 mit in den Betrachtungszeitraum ein, ergibt sich für den gesamten Einzelhandel seit 2010 eine Steigerung von ca. 38 %, der Umsatz im Onlinehandel erreicht 2021 dabei ein Volumen von ca. 86,4 Mrd. €.[6] Auch für das Jahr 2022 wird aufgrund der pandemiebedingten Forcierung des Onlinehandels[7] von einem weiteren Umsatzanstieg ausgegangen. Dies gilt umso mehr als inzwischen auch ältere Kundengruppen (60 plus, sog. Silver Ager) verstärkt online einkaufen, sodass der Online-Handel mittlerweile eine Einkaufsalternative für sämtliche Altersgruppen darstellt. Eine von Januar 2018 bis Oktober 2021 laufende Studie der Frankfurt School of Finance & Management, der E-Commerce-Plattform Peekd und der Northeastern University in Boston in sechs Ländern (neben Deutschland u.a. auch in Großbritannien und den Niederlanden) und unter Einbezug von mehr als tausend Online-Shops hat u.a. ergeben, dass sich das Wachstum des Onlinehandels bei den über 65-Jährigen seit dem ersten Corona-Lockdown im Frühjahr 2020 im Durchschnitt mehr als verdoppelt hat. Demzufolge entdecken auch Senioren in zunehmendem Maße ihre Lust am Online-Shopping und seine Vorteile (u.a. bequeme Bestellung vom Sofa, Lieferung an die eigene Haustüre

[5] Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE) 2022
[6] Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE) 2022
[7] Gemäß HDE Online-Monitor 2021 ist im Zuge der Pandemie ein Erstkäuferanteil beim Onlinehandel von ca. 20% festzustellen. Mindestens die Hälfte der Erstkäufer*innen wollen auch zukünftig die Option Online-Einkauf weiter nutzen.

etc.). Der Trend, der bereits vor mehr als zehn Jahren begonnen hat und seitdem ein ebenso enormes wie konstantes Wachstum verzeichnen konnte, setzt sich also unaufhaltsam weiter fort.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Entwicklung der Anteile des Online-Handels am Gesamtumsatz des Einzelhandels dargestellt. Dabei wird ersichtlich, dass der Online-Anteil an den Umsätzen trotz der aufgezeigten, starken Zuwachsraten noch relativ gering ist: rd. 85 % der Umsätze finden nach wie vor in stationären Geschäften statt. Das rasante Wachstum der Anteile des Online-Handels, einschließlich des ebenfalls stetig steigenden Mobile-Commerce[8], der letzten zehn Jahren ist jedoch deutlich erkennbar.

Abb. 4 Umsatzentwicklung Online am Einzelhandel



Quelle: Online-Monitor, Handelsverband Deutschland (HDE) 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Entwicklung des Online-Handels nach Branchen und Auswirkungen auf den stationären Handel

Die Marktbedeutung des Online-Handels stellt sich branchenbezogen sehr unterschiedlich dar. Die wichtigsten Umsatzträger sind die Sortimentsbereiche Fashion & Accessoires (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren etc.), CE[9]/ Elektro und Freizeit & Hobby (Spielwaren, Bücher, Sportbedarf). Alle anderen Branchen spielen bisher eine (noch) untergeordnete Rolle. Während der Corona-Pandemie konnten im Jahr 2020 u.a. aufgrund der temporären Betriebsschließungen im Einzelhandel jedoch alle Branchen einen Zuwachs ihres Online-Anteils verzeichnen, v.a. auch das Segment der FMCG[10]. Inwiefern sich dieser Trend im gleichen Ausmaß mittelfristig weiter fortsetzt, ist noch nicht vorherzusagen.

Aus städtebaulicher Sicht ist insbesondere die Tatsache bedenklich, dass die umsatzstärksten Branchen des Online-Handels allesamt als „zentrenrelevant" zu klassifizieren sind, d.h. es handelt sich um attraktivitätsbestimmende Sortimente unserer Einkaufsinnenstädte (u.a. Bekleidung, Schuhe). Ein weiteres Anwachsen der Umsatzleistungen in diesen Branchen geht somit auch zulasten des Innenstadthandels und könnte in diesen sensiblen Standortbereichen zu einer weiteren Beschleunigung der Leerstandsentwicklung oder zumindest zu Trading-down-Prozessen führen. In Folge des enormen Anstiegs des Online-Handels in den vergangenen Jahren stagniert die Einzelhandelsentwicklung vielerorts. Insbesondere in der Fachmarktbranche (z.B. Textil, Elektronik) geht die Nachfrage nach größeren Ladenlokalen radikal zurück und es sind zunehmend Leerstände zu verzeichnen. Zudem treten vermehrt Insolvenzen namhafter Konzerne in Erscheinung (z.B. Charles Vögele, Orsay), deren Filialen u.a. in Innenstädten von Mittel- und Großstädten ansässig waren und deren Branchenmix maßgeblich prägten. Ähnliches gilt auch für verschiedene Markenanbieter, die ihr Onlinegeschäft zulasten ihres stationären Auftritts ausbauen und zunehmend Filialen schließen (z.B. Esprit).

[8] Einkauf über mobile Endgeräte, wie bspw. Smartphones.

[9] Consumer Electronics (Unterhaltungs- und Haushaltselektronik)

[10] Die Fast Moving Consumer Goods (FMCG) umfassen die Sortimente des periodischen Bedarfs, welche täglich gebraucht und somit regelmäßig nachgekauft werden (v.a. Lebensmittel, Wein & Sekt, Körperpflege & Kosmetik, Drogeriewaren, Heimtierbedarf).

2.5 Trends im Verbraucherverhalten

Kund*innen reagieren unterschiedlich auf die gesellschaftlichen Trends. Die Voraussagen über das Verhalten der Verbraucher*innen von morgen sind dementsprechend teilweise widersprüchlich. Der in den letzten Jahren grundsätzlich zu konstatierende Trend einer Polarisierung der Konsummuster dürfte sich in den kommenden Jahren dennoch fortsetzen und weiter intensivieren. Dabei sind zwei unterschiedliche Arten von Polarisierung von besonderer Bedeutung:

- **Versorgungseinkauf** einerseits und **Erlebniseinkauf** andererseits definieren im Konsum unterschiedliche Bedürfnisse. Der Versorgungseinkauf setzt auf Zeitminimierung und Effizienz, wohingegen der Erlebniseinkauf von Muße und einer hohen Erwartungshaltung geprägt ist.

  Der Versorgungseinkauf spiegelt sich v.a. in der periodischen Bedarfsdeckung wider. Dabei werden zunehmend Anbieter präferiert, die mit qualitätsstandardisierten Waren bei einem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis einen durchrationalisierten und zeitsparenden Einkauf ermöglichen. Dieses Verhaltensmuster erklärt den nachhaltigen Erfolg von Lebensmitteldiscountern und übersichtlich gegliederten Super-/Verbrauchermärkten. Der Erlebniseinkauf hingegen versteht Einkaufen als aktiven Teil der Freizeitgestaltung. Über den reinen Versorgungsaspekt hinausgehend sollen weitere Bedürfnisse, wie der Wunsch nach emotionaler Stimulierung, Unterhaltung und Service befriedigt werden. Von dieser Nachfrage können innerstädtische Zentren, Urban-Entertainment-Center, Shopping-Center und künstliche Erlebniswelten gleichermaßen profitieren. Eine qualitätsvolle Stadtentwicklungspolitik kann dabei dazu beitragen, dass gewachsene Stadträume „künstlichen Welten" vorgezogen werden.
- Das „**One-Stop-Shopping**" mit dem Pkw hat in der Vergangenheit zur verstärkten Entwicklung dezentraler, verkehrsorientierter Handelsstandorte geführt. Damit verbunden waren die Konzentration der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel sowie die zunehmende Betriebsgröße von Super- und Verbrauchermärkten. Dieser Entwicklungstrend beschleunigte das Wegbrechen von kleinen Nahversorgungsbereichen mit engem Einzugsgebiet und niedrigem Kaufkraftpotenzial. Jüngst ist zumindest in Ballungsräumen ein Trend zurück in die integrierten Zentrumslagen festzustellen. Im ländlichen Raum ist diese Standortrenaissance noch eher die Ausnahme.
- Der „**Verlust der Mitte**" stellt eine zentrale Herausforderung des Einzelhandels dar. Die Konsumenten orientieren sich zum einen am Preis als Kaufsignal, zum anderen werden in bestimmten Segmenten gezielt Marken oder gar Luxusartikel nachgefragt. Mit der Marke werden ein Image und Lebensgefühl konsumiert. Auch Handelsmarken („Store-Branding") wollen von diesem Trend profitieren und bauen entsprechende Angebote aus (z.B. dm). Somit ergibt sich ein komplexes, ambivalentes Konsumverhalten, das zu schnell wechselnden Erwartungshaltungen tendiert.
- **Convenience** hat viele Facetten: auf der Produktebene durch eine Zunahme von Functional-Consumer-Goods (z.B. Fertiggerichte), auf der Standortebene durch eine Ballung kopplungsintensiver Branchen (z.B. „One-Stop-Shopping" für den täglichen Bedarf) und auf der Betriebsformenebene über die Entwicklung neuartiger Formate. Außerdem kann der Begriff Convenience auch mit dem Online-Shopping verbunden werden. Hier setzen die Anbieter v.a. auf die Bequemlichkeit und Einfachheit des Online-Einkaufs gegenüber dem stationären Handel. Auch im Lebensmittelbereich gewinnt dieser Trend durch die aufstrebenden Schnelllieferdienste wie Gorillas oder Flink etc. zunehmend an Bedeutung. Weitere Angebote im Sinne des Convenience sind u.a. Kochboxen oder Obst- und Gemüse-Boxen, welche bequem vor die Haustüre geliefert werden.
- Aspekte der **Nachhaltigkeit** und **Regionalität** sind sowohl für die Unternehmen als auch für die Verbraucher*innen ein zunehmend wichtiges Handelsthema und verstärkt ausschlaggebend für die Kaufentscheidung. Der Anspruch vieler Kund*innen an Transparenz von Herkunft, Verantwortlichkeit und Authentizität wächst. Die bewusste Orientierung hin zu nachhaltigen, Bio- und regionalen Produkten,

insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, wächst zusehends. Dabei achten die Kund*innen mehr auf die Qualität der Produkte, der Preis ist dabei oftmals nebensächlich. Dementsprechend ist dieser Trend fast ausschließlich innerhalb Bevölkerungsschichten mit mittleren bis höheren Einkommen vorzufinden.

- Die **Erreichbarkeit** (Pkw, zu Fuß, ÖPNV) und Bequemlichkeit (alles an einem Ort) beim Einkauf bleiben von unverändert großer Bedeutung. **Öffnungszeiten** spielen nur für bestimmte Einkaufsvorgänge eine wichtige Rolle (z.B. in der Nahversorgung: Bahnhofsshops, Tankstellen mit bis zu 24h-Öffnung). Die Attraktivität von Sonderverkäufen (Sonntagseinkauf, Night-Shopping) nimmt zu.

2.6 Detailbetrachtung: Innerstädtische Trends

Neue Besuchsgründe für die Innenstädte

Der dramatische Umbruch im Einzelhandel verursacht deutlich messbare Frequenzrückgänge in deutschen Innenstädten. Die Verlagerung der Einkaufspräferenzen vom stationären Handel zum Online-Handel äußert sich in den seit Jahren steigenden Marktanteilen des Onlinehandels. Für die Innenstädte bedeutet dies, dass neue Besuchsgründe geschaffen werden müssen, um die Frequenzverluste zu kompensieren.

Nach eigenen bundesweiten Befragungen der cima (cima.MONITOR 2015 - 2021 sowie Deutschlandstudie Innenstadt 2022 der cima[11]) zeigt sich, dass zwar die Einkaufsmöglichkeiten weiterhin das wichtigste Merkmal attraktiver Innenstädte darstellen. Ein deutliches Ergebnis der Befragung ist aber auch, dass Innenstädte sich zunehmend durch attraktive Gastronomieeinrichtungen, öffentliches Grün, Aufenthaltsqualität, Kultur- und Freizeitangebote und auch zukünftig durch eine gute PKW-Erreichbarkeit auszeichnen sollten. In Groß- und Mittelstädten kann grundsätzlich der Trend beobachtet werden, dass die Kundschaft zunehmend Alternativen zum Einkauf als Hauptgrund für den Besuch angeben. Die Ansprüche der Konsumenten steigen somit nicht nur in puncto Qualität, es besteht zudem oft der Wunsch nach emotionaler Stimulierung, Unterhaltung und Service. Über den reinen Versorgungsaspekt hinausgehend soll das Einkaufen als Erlebnis und aktive Freizeitgestaltung fungieren. In Anbetracht dieser Entwicklungen ist es gerade auch für den stationären Handel wichtig, dass dieser seinen Mehrwert (auch ggü. dem Onlinehandel) darstellt und entsprechend kommuniziert.

Die Immobilienwirtschaft verzeichnet bereits eine rückläufige Marktnachfrage bei innerstädtischen Verkaufsflächen über 1.000 m².[12] Deshalb müssen neue Mischimmobilientypen entwickelt werden, um freiwerdende Flächen nachbelegen zu können. In den Obergeschossen stellt hierfür auch die Wohnfunktion (privat und gewerblich) eine Alternative dar. Die Kommune muss sich als Partnerin der öffentlichen und privaten Akteure verstehen. Gemeinsam sind zukünftig deutlich stärkere Anstrengungen zu unternehmen, Kund*innen und Besucher*innen über eine Kompetenzsteigerung im Handel (Schließung Konzeptlücken, Modernisierung vorhandener Konzepte, Verstärkung Omni-Channel-Handel), aber auch über völlig neue Konzepte anderer Branchen (Gastronomie, Dienstleistung, Kultur, Freizeit) wieder häufiger und länger in die Innenstadt zu ziehen.

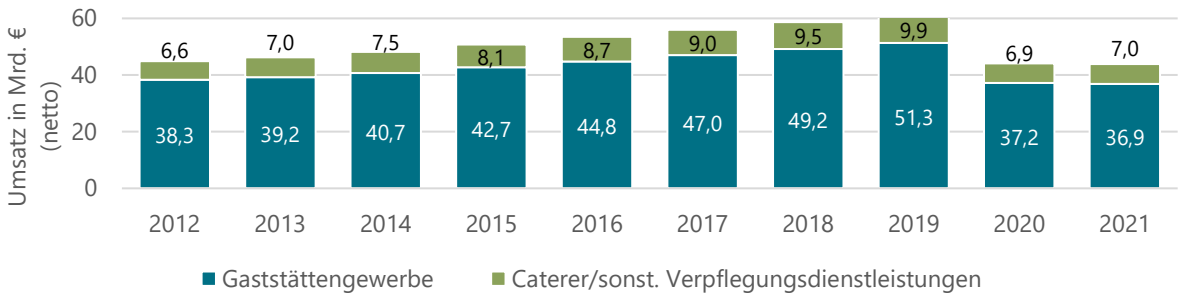
Die generelle Zunahme der Bedeutung der Gastronomie und spezieller Food-Angebote für Innenstädte wird auch in den bundesweiten Zahlen zur Entwicklung der Umsätze bis zum Jahr 2019 deutlich (vgl. Abb. 5). Seit 2020 gibt es bei den Gastronomiezahlen einen starken Einbruch, welcher die Pandemie-Einschränkungen wie komplette Betriebsschließungen und weitere Maßnahmen widerspiegelt. Grundsätzlich wird jedoch von einer schnellen Erholung und wiederum zukünftigen Wachstum der Gastronomiebranche

[11] vgl. Deutschlandstudie Innenstadt 2022 der cima mit Unterstützung von u.a. Deutscher Industrie und Handelskammertag e.V., Handelsverband Deutschland – HDE e.V

[12] Jones Lang LaSalle SE: In kleineren Oberzentren sinken die Einzelhandel-Spitzenmieten https://www.presseportal.de/pm/62984/3852043 (06.04.2018)

ausgegangen. Neue und moderne Konzepte der Gastronomie reagieren auf Konsumtrends wie Herkunft, Regionalität, Internationalität, Neo-Ökologie, sowie Fast-Food und Convenience (à To-Go-Angebote).

Abb. 5 Umsatzentwicklung (in Mrd. €) Gastronomie Deutschland 2012 – 2021 (netto)



Quelle: DEHOGA 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Die Zukunft des innerstädtischen Einzelhandels

Auf Basis der Rahmenbedingungen auf dem Markt und insbesondere einer Veränderung der Kundensegmentierung sind für Innenstädte insbesondere folgende Trends von Bedeutung:

- **Internationalisierung:**
  Die grundsätzlich sehr stabile deutsche Wirtschaftsentwicklung macht den Markt attraktiv für die Expansion internationaler Marken und Konzepte. Beginnend mit deutschen A-Städten (wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung, wie z.B. Berlin, Hamburg, München, Stuttgart) wird die Expansion bei Erfolg dann in kleineren Städten vollzogen.
- **Vorwärtsintegration**
  Hersteller verwenden zunehmend mehr Augenmerk auf die klare Positionierung ihrer Marken als eigenständige Stores in deutschen Städten (Mono-Label-Stores). Der zentrale Vorteil dieser Läden liegt in der Nähe zwischen Verkäufern / Unternehmen und Endverbrauchern. Aufgrund dieser engen Bindung kann schneller auf Vorlieben, Trends und Gewohnheiten der Kundschaft reagiert werden.
- **Markenbindung**
  Die Marken- und damit Kundenbindung spielt eine zentrale Rolle bei der Positionierung der Herstellerkonzepte. Die Kreation von Handels-Erlebniswelten soll die Ware erleb- und fühlbar machen und damit die Ergänzung zum Online-Handel abbilden (z.B. Nivea-Haus in Hamburg). Es gilt ein Bild in den Köpfen der Konsumierenden zu hinterlassen.
- **Concept Stores / Pop-up Stores**
  Die Idee der Concept Stores möchte maximal von Standardangeboten differenzieren und bedient die identifizierte Zielgruppe explizit durch die Vereinigung von Ware (oftmals im Sinne einer speziellen Auswahl verschiedener Marken und Designer, teils kuratiert), einem besonderen Ort, einem besonderen Stil / Design mit weiteren Elementen, wie Café oder Kunst sowie Events.
- **Konzentrationsprozesse**
  Es ist ein Strategiewechsel zu erkennen, der eine Renaissance der Innenstädte bedeuten kann. Die Funktionen Wohnen und Gewerbe ziehen seit längerem wieder in die Innenstädte und der Handel folgt, zumindest in den Groß- und Mittelstädten, mit City-Konzepten nach. Flächen werden mehr und mehr zum Showroom, Multi-Channel bedeutet weniger Raumbedarf in der stationären Immobilie, die Waren-Logistik für den Endkunden muss im Objekt untergebracht werden und ab dem 2. Obergeschoss findet Handel nur noch bei Großkonzepten statt.

- **Kaufkraftbindung**
  Die Kundenfrequenz allein ist längst nicht mehr der geeignete Maßstab für erfolgreiches Handeln. Entscheidend ist die sog. Conversion Rate, also die „Umwandlung" vom Interessenten zum Käufer. Dies gilt umso mehr, als dass sich im Online-Zeitalter der Interessent zwar ggf. noch im Laden informiert, aber dann möglicherweise doch online kauft. Kriterien zur Erhöhung der Conversion Rate sind vielfältig (u.a. Erhöhung der Erlebnisqualität und Gastlichkeit, Schaffung von Ruhe- und Erlebniszonen, Etablierung einer überzeugenden Warenpräsentation, individuelle und bedarfsgerechte Beratung durch Mitarbeiter, Ergänzungsangebote, In-Store-Technologien).
- **Digitalisierung und E-Commerce**
  Der Haupteinflussfaktor auf das Verhalten der Verbraucher*innen ist die weiterhin zunehmende Digitalisierung. Für den stationären Handel kann E-Commerce sowohl Risiko als auch Chance sein. Durch die wachsende Anzahl an digitalen Angeboten und den damit einhergehenden Vorteilen für die Kundschaft verschärft sich die Wettbewerbssituation für den stationären Einzelhandel. Kund*innen möchten sich vor dem Kauf jederzeit, überall und über alle Kanäle informieren. Andererseits eröffnen die Entwicklungen im E-Commerce auch kleinen Händlern eine Chance: So wird eine Kaufentscheidung oftmals online vorbereitet, jedoch im stationären Handel tatsächlich getätigt. Hierbei spricht man vom sogenannten ROPO-Effekt (= Research online, purchase offline, also Suche Online – Kaufe Offline). Essenziell für den stationären Handel ist dabei eine Online-Präsenz mit Informationen zum Ladengeschäft, um digital von der Kundschaft aufgefunden zu werden. Ergänzende social media-Angebote helfen bei der Kundenansprache/-bindung. Es gilt, das Beste aus der bisherigen analogen Welt, wie Kundenberatung, Service und Ambiente, mit den neuen Technologien und Möglichkeiten zu ergänzen, um so die geänderten Markt- und Kundenanforderungen angemessen bedienen zu können.
- **Customer Journey**
  Die digitale Transformation der Gesellschaft bedeutet für den Handel, dass er den Kaufprozess (den sog. Customer Journey) völlig neu denken muss. Die Inspirationsphase beginnt bereits online auf dem heimischen Sofa. Laut IFH Köln geht bei rd. 45 % der in stationären Geschäftsstellen getätigten Käufe eine Informationssuche im Internet voraus. Wer also online nicht kompetent sichtbar und auffindbar ist, verliert potenzielle Kundschaft bereits bevor diese ihr eigenes Haus verlassen hat. Der permanente Kanalwechsel der Kund*innen wird zum Prinzip. Anbieter-Websites, Empfehlungen, Influencer, Vergleichsportale und Social-Media-Plattformen werden daher zunehmend wichtiger und sind bei erfolgreichen Omni-Channel-Anbietenden nicht mehr wegzudenken. Nach Erkenntnissen des bayerischen Modellprojekts „Digitale Einkaufsstadt Bayern"[13] ist die digitale Sichtbarkeit des örtlichen Handels ein wesentliches kooperatives Handlungsfeld zwischen Stadt und Händlerschaft einer Kommune. Der Nutzen für die Kund*innen wird durch die Integration von kundenorientierten Services wie Veranstaltungskalender, Buchungsfunktionen für Tischreservierungen, Veranstaltungstickets, ÖPNV-Tickets etc., wie es beispielsweise Marketing Manchester erfolgreich anbietet, deutlich erhöht.[14] Die Stadt muss sicherstellen, dass der Besucher oder Gast das Ziel auch optimal erreichen kann. Hier spielen MIV[15]- und Fußgänger-Leitsysteme, die Anzahl und Qualität der Parkplätze, ein kompetenter ÖPNV, moderne Fahrradinfrastrukturen sowie die Qualität des öffentlichen Raumes für die Fußgänger eine starke Rolle.

  Im Ladengeschäft sind die Beratungsqualität und die Atmosphäre, das Erlebnis sowie die Services für die Kundschaft entscheidend. Ferner ist eine hohe Kompetenz bei kanalübergreifenden Lösungen aufzubauen. In der Nachkaufphase (Aftersales) muss kompetentes Beziehungsmanagement mit den Kund*innen betrieben werden.

[13] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie auf https://www.stmwi.bayern.de/digitalisierung/digitaler-mittelstand/modellprojekt-digitale-einkaufsstadt/
[14] s. https://www.visitmanchester.com/
[15] Motorisierter Individualverkehr

2.7 Trends und Entwicklungen im Lebensmittelbereich

Insbesondere beim Versorgungseinkauf, also der periodischen Bedarfsdeckung, spielen einerseits Aspekte wie Nähe und Erreichbarkeit sowie Zeit und Preisorientierung eine wichtige Rolle. Andererseits wird in zunehmendem Maße wieder auf Qualität und Regionalität beim Lebensmitteleinkauf geachtet. So sind mittlerweile auch in städtebaulichen Randlagen Fachmarkt-Agglomerationen, Bio-Supermärkte und Filialen lokaler Metzgereien vorzufinden.

Der v.a. für die Nahversorgung interessante Betriebstyp des Supermarktes erlebte in den letzten Jahren eine Renaissance, sieht sich aber nach wie vor einigen schwierigen Rahmenbedingungen gegenübergestellt. Eines der wesentlichen Probleme für die Supermärkte im Wettbewerb mit den Discountern liegt noch immer in ihrem größeren Flächenbedarf. Ein Vollsortiment beginnt bei 8.500 bis 12.000 Artikeln und benötigt mindestens eine Verkaufsfläche von 1.200 bis 1.800 m². Bei Neugründungen sind selbst Flächen ab 2.500 m² keine Seltenheit mehr (sog. „Große Supermärkte"). Sind diese Flächen nicht verfügbar, müssen die Händler Kompromisse eingehen und verspielen auf den häufig zu kleinen Flächen ihren wichtigsten Trumpf gegenüber den Discountern: eine ansprechende Warenpräsentation und die Auswahl an Markenartikeln.

Abb. 6 Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Supermärkten

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Insgesamt ist ein **Trading-up im Lebensmittelhandel** zu beobachten: Die neue Qualitätsorientierung im Lebensmitteleinzelhandel bringt angepasste, neue Konzepte (spezialisierte Konzepte für verdichtete Großstadtlagen, Fachmarktzentren oder ländliche Strukturen), eine Aufwertung im Ladenbau (größerer Platzbedarf), eine Serviceebene (Convenience, Ausbau des Ready-to-eat-Angebots) und neue Angebotsphilosophien (gesunde, regionale Lebensmittel) mit sich. Generell ist die Ursache für den im Vergleich zur Vergangenheit gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel in der Notwendigkeit zu einer **verbesserten, übersichtlicheren Warenpräsentation**, neuen **Service- und Angebotsbausteinen** und in **signifikanten Prozessveränderungen** zu sehen:

- Die Ansprüche der Verbraucher*innen an die Warenpräsentation steigen. Bei gleicher Artikelzahl entscheidet die Präsentation der Ware über die Attraktivität eines Marktes. Je großzügiger die Ware präsentiert wird, desto seltener muss das Regal aufgefüllt werden. Dadurch wird das Personal entlastet und hat mehr Zeit für den - bei Supermärkten besonders erwarteten – Kundenservice zur Verfügung.
- Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Märkte und als Reaktion auf Wünsche einer alternden Kundschaft wurde bei vielen aktuellen Supermärkten die Höhe der Regale deutlich reduziert, sodass die Kund*innen bequem darüber hinwegblicken können und ein beschwerliches Greifen nach Waren über der eigenen Kopfhöhe entfällt.

- Auch die Lebensmitteldiscounter entwickeln sich über neue Sortimentsstrategien (zunehmende Etablierung von Markensortimenten, zunehmende Frischekompetenz, qualitative Aufwertung der Sortimente und des Ladendesigns, Convenience-Produkte etc.) und neue Konzepte im Ladenbau oder der Warenpräsentation weiter und nähern sich den Supermärkten in diesen Punkten an.
- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. Beispielhaft sind hier die Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der die Einkaufenden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können müssen, oder die Bereitstellung von Rücknahmeautomaten für Mehr- und Einwegflaschen im Laden genannt.
- Serviceelemente wie z.B. Selbstbackautomaten für frische Backwaren benötigen zusätzlich Fläche.
- Durch Änderungen in der Sortimentsstruktur, wie z.B. Obst sowie anderer „Ready-to-eat"-Convenience-Produkte, die erst im Markt selbst aufgeschnitten und abgepackt werden, ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Kühltruhen, Kühlregale, Kühlzellen etc.
- Großzügige Bewegungsflächen sorgen nicht nur für ein angenehmeres Einkaufserlebnis, sondern ermöglichen eine effizientere Bestückung des Ladens und vereinfachen Betriebsabläufe.

Abb. 7 Trends hinsichtlich Regionalität und Nachhaltigkeit

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Kombistandorte sind aus Betreiber- wie auch aus Kundensicht attraktiv. Standortgemeinschaften von Betrieben unterschiedlicher Branchen, aber auch unterschiedlicher Betriebstypen gleicher Branchen, bieten Agglomerationsvorteile, die die Attraktivität und damit die Akzeptanz eines Nahversorgungsstandortes nachhaltig steigern können. Sie kommen auch dem Wunsch der Konsumenten nach einem „One-Stop-Shopping" entgegen. Ein **idealtypisches Nahversorgungskonzept** könnte demnach einen Vollsortimenter und Discounter als Ankerbetriebe beinhalten, die entweder unmittelbar am Standort oder im weiteren Umfeld durch verschiedene Spezialisten (Bio-Markt, Obst, Feinkost, internationale Spezialitäten) und Lebensmittelhandwerke (Bäckerei, Metzgerei) sowie einen Drogeriemarkt und weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches ergänzt werden. Bei aller Standardisierung kann jedoch je nach Standorttyp und Kundenstruktur der optimale, zielgruppenorientierte **Angebotsmix** sehr unterschiedlich sein: In Siedlungen mit hoher Sensibilität für Bio-Produkte haben sich etwa Bio-Supermärkte als neue Form des Vollsortimenters bereits bewährt. Die sog. Soft-Discounter (z.B. Netto, Penny) haben dagegen in stark verdichteten Gebieten und Bereichen mit niedrigerem Kaufkraftniveau erfolgreich die Funktion eines Nahversorgers übernommen. Bei diesen Betriebstypen gewinnt jedoch aufgrund der beschränkten Auswahl das individuelle Zusatzangebot im Umfeld an Bedeutung (Bäckerei, Metzgerei, Obst, Gemüse, etc.).

Aus kommunaler Sicht ist hinzuzufügen, dass eine Orientierung auf die Kundschaft und eine leistungsfähige Nahversorgung die stadträumlichen Nutzungsstrukturen ergänzt und insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung der Wohnumfeldqualität

beiträgt. Bei neu entstehenden Wohnquartieren oder wesentlichen Wohngebietserweiterungen sind Nahversorgungsstrukturen zielgerichtet in den Stadtraum zu integrieren, um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Sie dienen zugleich als sozialer Treffpunkt. Diese Zentren leisten auch einen wichtigen Beitrag im Sinne der „Stadt der kurzen Wege" und der Verkehrsreduzierung.

Abschließend kann aus Nahversorgungssicht auch auf das zunehmende Vorhandensein von rund um die Uhr zugänglichen **Verkaufsautomaten/-boxen** hingewiesen werden, welche das Versorgungsangebot gerade auch in ländlich geprägten Gemeinden ergänzen und abrunden.

Der Trend zur umweltbewussteren Lebensweise mit einer zunehmenden Nachfrage nach u.a. regionalen, biologischen und fair gehandelten Produkten bringt ebenfalls neue Ladenkonzepte mit sich. So etablieren sich in v.a. in Groß- und Mittelstädten, aber teils auch in kleineren Kommunen zunehmend **Unverpackt-Läden**, in welchen Lebensmittel ohne zusätzliche Verpackungen erworben werden können.

Für die standardisierten Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels gelten im Wesentlichen folgende Standortkriterien:

Tab. 1 Profile der standardisierten Lebensmittel-Betriebstypen

Merkmale	Betriebstypen				
Betriebstyp	Supermarkt (Vollsortiment)	Soft-Discounter	Hard-Discounter	Großer Supermarkt, Verbrauchermarkt	SB-Warenhaus
Beispiele	Edeka, Rewe, Feneberg	Netto, Penny, Norma	Aldi, Lidl	E-Center, Kaufland, Rewe	Globus, real,-, Marktkauf
Verkaufsfläche bei ca.	1.200 – 2.500 m²	800 – 1.200 m²	1.000 – 1.700 m²	ab 2.500 m²	ab 5.000 m²
Nebenflächen zusätzlich ca.	20 – 30 %	20 – 30 %	30 %	30 %	30 %
Einzugsgebiet	ab 5.000 Einwohner*innen	ab 5.000 Einwohner*innen	ca. 20.000 Einwohner*innen	ab 20.000 Einwohner*innen	ab 50.000 Einwohner*innen
Sortimentstiefe Food	8.000 – 12.000	1.200 – 3.500	700 – 1.500	8.000 – 15.000	8.000 – 20.000
Kompetenz	▪ typischer Nahversorger mit Vollsortiment ▪ Frische und Qualität ▪ Markenartikel mit steigendem Anteil an Handelsmarken	▪ preisaggressiv ▪ Eigenmarken mit ausgewählten Markenartikeln, tlw. Frische-Angebote	▪ Autokund*innenorientiert ▪ Preisführer ▪ überwiegend Handelsmarken ▪ bis zu 20 % Aktionsfläche für Non-Food ▪ Tendenz bei Lidl zeigt in Richtung Marken-Discounter (Soft-Discounter)	▪ Vollsortiment ▪ ähnliche Ausrichtunug wie „normale“ Supermärkte hinsichtlich Frische, Qualität etc. ▪ großzügige Warenpräsentation ▪ Non-Food-Flächenanteil 20 – 40 % ▪ je nach Standort mit noch hohem Nahversorgungsanspruch	▪ Vollsortiment ▪ Autokund*innenorientiert ▪ großzügige Warenpräsentation ▪ Non-Food-Flächenanteil 40 – 60 %
Verkaufsfläche je Stellplatz	14 – 15 m²	8 – 12 m²	8 – 12 m²	12 – 14 m²	13 – 15 m²

Quelle: fortlaufende eigene Erhebung, nicht abschließend; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; EW = Einwohner*innen

Neue Online-Formen des Lebensmitteleinkaufs

Während der Online-Handel im Nonfood-Bereich bereits etabliert ist, befindet sich der Online-Lebensmittelhandel noch in der Pionierphase. Speziell in den Metropolen drängen seit einiger Zeit, nicht zuletzt durch die Pandemie bedingt, unterschiedliche On-Demand Lieferkonzepte ohne stationäres Ladenlokal auf den deutschen Lebensmittelmarkt (z.B. Getir/Gorillas und Flink). Die Artikel werden zu marktüblichen Preisen per Smartphone-App bestellt und landen für eine Liefergebühr via Fahrradkurier oftmals binnen weniger Minuten an der Wohnungstür. Auf vergleichsweise kleinen Lagerflächen können im verdichteten Stadtquartier deutlich mehr Artikel vorgehalten werden als in einem vergleichbaren Ladengeschäft, das neben dem „Stauraum" für Produkte auch noch Flächen für Theken und Regale sowie Gänge und Kassenterminals bereithalten muss. Die Warenauswahl ist dabei genau auf die Bedürfnisse in den Quartieren zugeschnitten und wird ständig angepasst. Das Liefergeschäft mit Lebensmitteln differenziert sich derzeit zudem zunehmend aus. Ob sich die neuen Geschäftsmodelle der Start-Ups langfristig etablieren werden, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen. Jedoch kommt es bereits heute bei vielen Anbietern zu Lieferengpässen sowie Personalmangel. Einige Lieferdienste stehen darüber hinaus u.a. in Kritik bzgl. Problemen mit Anwohnern, Datenschutz oder Arbeitsbedingungen.

Die neuen Lieferdienst-Modelle stellen eine zunehmende Konkurrenz zu den großen, vornehmlich stationär agierenden Lebensmittelanbietern dar. Etablierte Anbieter wie Edeka und Rewe haben im Zuge dessen ihre Online-Kompetenzen verstärkt und sowohl ihre Lieferdienste als auch die Möglichkeit der Online-Bestellung und Abholung vor Ort ausgebaut. Im Zuge der Etablierung neuer Geschäftsmodelle im Lebensmittelbereich haben sich Edeka und Rewe außerdem neue Kooperationspartner (Picnic bzw. Flink) gesucht.-Diese Entwicklungen zeigen, dass die neuen Lieferdienstformen durchaus eine Konkurrenz und Bedrohungen für die etablierten Lebensmittelanbieter in Deutschland darstellen und neue Adaptionen an die zunehmende Online-Affinität und Nachfragesituation der Kund*innen notwendig sind.

Dass sich dieser Trend zum Online-Lebensmitteleinkauf, der v.a. durch die Corona-Pandemie ausgelöst wurde, auch zukünftig weiter verstärken wird, legen auch Befragungen des Handelsverbands (HDE) aus dem Jahr 2021 nahe. Knapp die Hälfte der Befragten hat bereits online Lebensmittel bestellt, wobei dies jedoch bei lediglich rd. 10 % der Befragten mindestens einmal pro Woche auf regelmäßiger Basis erfolgt. Etwas mehr als die Hälfte der Befragten gibt zudem an, dass sie künftig (deutlich) mehr Lebensmittel online bestellen werden. Laut dem Online-Monitor des Handelsverbandes griff die Bevölkerung im Jahr des Pandemiebeginns zu ca. 60 % häufiger auf das Internet bei Lebensmitteleinkäufen zurück als noch im Jahr zuvor.[16] Laut HDE hat sich das Onlinewachstum bei Lebensmitteln 2021 gegenüber 2020 (+35 %) zwar wieder etwas verlangsamt (Zuwachs 2019 auf 2020: +43 %), der Onlineanteil am Umsatzvolumen im Lebensmittelbereich war aber 2021 bereits nahezu doppelt so hoch wie zwei Jahre vorher (2021: 2,7% / 2019: 1,4%).[17] Dementsprechend spielt der Online-Einkauf bei Lebensmitteln zwar immer noch eine deutlich nachgeordnete Rolle, jedoch konnte er in den vergangenen Jahren prozentual ein deutliches Wachstum aufweisen.

[16] Quelle: Handelsverband Deutschland – HDE e.V.: Online-Monitor 2021
[17] Quelle: Handelsverband Deutschland – HDE e.V.: Online-Monitor 2022

3 Wesentliche Standortmerkmale der Stadt Fürstenfeldbruck

3.1 Grundlegende Standortrahmenbedingungen

Eine detaillierte Analyse des Standorts Fürstenfeldbruck u.a. im Hinblick auf verschiedene sozioökonomische Rahmendaten, die verkehrliche Erreichbarkeit sowie touristische Kennzahlen erfolgt bereits im Bericht zum gesamtstädtischen GEFEK. Daher werden im Folgenden lediglich einige für Fürstenfeldbruck als Einzelhandelsstandort wesentlichen Aspekte in einem kurzen Überblick zusammengefasst.

Als positiv bzw. förderlich für den Einzelhandelsstandort sind besonders die nachfolgenden Faktoren in Fürstenfeldbruck zu nennen:

- Als Mittelzentrum kommt Fürstenfeldbruck ein Versorgungsauftrag für das Umland zu. Die Stadt fungiert demzufolge u.a. als wichtiger Bildungs-, Kultur-, Verwaltungs- und Versorgungsstandort und stellt ebenso einen wichtigen Arbeitsplatzstandort dar.
- Aufgrund der Lage zwischen den Autobahnen A8 und A96 sowie die Bundesstraßen B2 und B471 verfügt Fürstenfeldbruck über eine gute überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit.
- Die innerstädtische Erschließung durch den ÖPNV ist über verschiedene Buslinien gewährleistet, welche auch das Umland mit abdecken. Darüber hinaus besteht über zwei Haltestellen im Stadtgebiet Anschluss an das Münchner S-Bahn-Netz sowie das Schienennetz der Deutschen Bahn.
- Die Bevölkerungsentwicklung verlief in Fürstenfeldbruck in den vergangenen Jahren positiv. Gemäß Vorausberechnungen des Bayerisches Landesamtes für Statistik wird die Bevölkerungszahl in Fürstenfeldbruck bis 2039 um weitere ca. 5,8 % steigen. Ein ähnliches Entwicklungsszenario ergibt sich für die Kommunen im Umland Fürstenfeldbrucks.[18] Gemäß den Berechnungen der Demographieberichts für die Stadt Fürstenfeldbruck ist mit ca. 7,8 % bis 2035 sogar ein höheres Wachstum zu erwarten.[19]
- Die Kaufkraft liegt in Fürstenfeldbruck mit einem Kaufkraftindex von 106,3 über dem deutschlandweiten Durchschnitt (= 100,0). Die Umlandkommunen liegen teilweise sogar deutlich über diesem Wert und verfügen somit über eine überdurchschnittliche Kaufkraft.[20]

Während mit den genannten Aspekten eine gute Ausgangsbasis für den Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck gegeben ist, müssen jedoch auch nachfolgende Faktoren berücksichtigt werden, die sich für den Einzelhandel bzw. seine künftige Entwicklung einschränkend auswirken:

- Aufgrund seiner naturräumlichen Lage stellt Fürstenfeldbruck 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 wie Übernachtungen oder Tourismusintensität.

[18] Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 bzw. 2033. Demographie-Spiegel für Bayern, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 08/2021; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

[19] Demografiebericht, Kleinräumige Prognose der Bevölkerungsprognose in der Stadt Fürstenfeldbruck für den Zeitraum 2020 – 2035

[20] Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2022 basierend auf Statisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Bürger*in Deutschland.

- Es besteht v.a. auch von den Umlandkommunen aus eine gute Erreichbarkeit attraktiver Metropolen und Wettbewerbsstandorte wie u.a. München, Landsberg am Lech oder Augsburg.

In der Summe ist Fürstenfeldbruck als Einzelhandelsstandort in der Region gut etabliert. Diese Position gilt es, v.a. vor dem Hintergrund der sich wandelnden übergeordneten Rahmenbedingungen und Trends (s. Kapitel 2) sowie der genannten spezifischen einschränkenden Faktoren zu sichern und weiter auszubauen.

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesplanung

Grundlagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 2013 wurde 2020 durch eine Teilfortschreibung zu verschiedenen Themenfeldern[21] reformiert und ist in seiner überarbeiteten Fassung seit Januar 2020 rechtskräftig. Als Instrument der Landesbehörde werden die im LEP enthaltenen Vorgaben sukzessive auf der Ebene der regionalen Planungsverbände umgesetzt.

Mit der Teilfortschreibung des LEP ergeben sich für den Einzelhandel und die Planung von Einzelhandelsprojekten in Teilen neue Rahmenbedingungen. Die wichtigsten bestehenden Kriterien sowie die wesentlichen Änderungen werden nachfolgend kurz aufgeführt:

- Die Zentrale-Orte-Hierarchie wurde erweitert. Neben den drei bereits bestehenden Stufen Grundzentrum, Mittelzentrum und Oberzentrum wurden die beiden zentralörtlich höheren Kategorien Regionalzentrum und Metropole eingeführt.
- Maßgeblich für die Bewertung und Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten sind festgelegte „Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereiche", die als Grundlage für die Berechnung spezifischer Abschöpfungsquoten heranzuziehen sind. Aufgrund der Abgrenzung anhand von Isochronen kommt es dabei zu stärkeren Überlappungen der Verflechtungsbereiche.
- Gemäß Landesentwicklungsprogramm bestehen nach wie vor die drei Bedarfsgruppen Nahversorgungsbedarf, Innenstadtbedarf und Waren des sonstigen Bedarfs.
- Nahversorgungsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² auch in Orten ohne zentralörtliche Funktion zulässig.

Für die Stadt Fürstenfeldbruck ergeben sich folgende planerischen Rahmenbedingungen:

Zentralörtliche Einstufung der Stadt Fürstenfeldbruck

Zentrale-Orte-Stufe:	Mittelzentrum
Einwohner*innen:	rd. 37.181 Einwohner*innen[22]
Nahbereich:	rd. 48.111 Einwohner*innen[23]
Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich:	rd. 102.456 Einwohner*innen[24]
Gebietskategorie:	Verdichtungsraum[25]

[21] LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche; in Kraft getreten am 1.1.2020

[22] Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 30.06.2022; 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.

[23] Regionalplan München, Stand: 01.04.2019, Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 30.06.2022

[24] Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, Stand: 01.02.2019

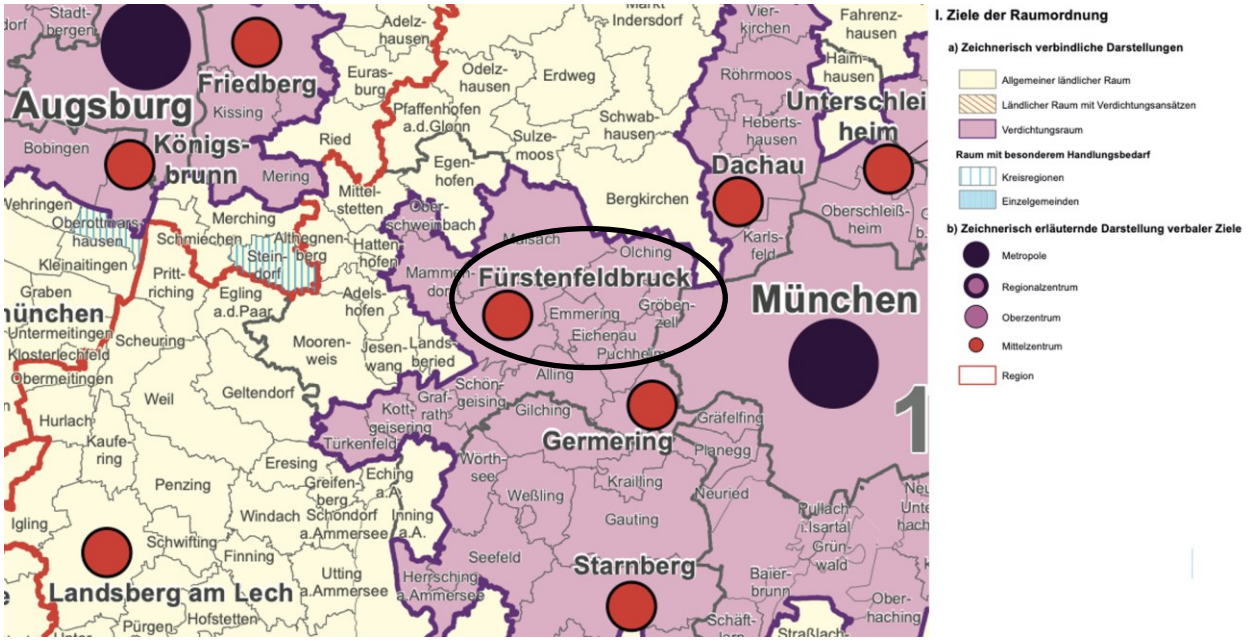
[25] Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Landkreis:	Fürstenfeldbruck
Region:	München
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Gemäß Landesplanung kommt der Stadt Fürstenfeldbruck die Funktion eines Mittelzentrums zu. Damit verfügt Fürstenfeldbruck über einen Versorgungsauftrag nicht nur für das Stadtgebiet selbst, sondern auch für das Umland: *„Die Mittel-, Ober- und Regionalzentren sowie Metropolen übernehmen Versorgungsaufgaben, die über die zentralörtliche Grundversorgung und teilweise über die Regionsgrenzen hinausgehen."* (LEP zu 2.1.2 (B))

Der Nahbereich der Stadt Fürstenfeldbruck umfasst neben der Stadt Fürstenfeldbruck selbst noch die Nachbarkommune Emmering und Alling. Das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck ist zwischen den beiden bayerischen Metropolen München (ca. 25 km östlich) und Augsburg (ca. 32 km nordwestlich) gelegen. Darüber hinaus sind als nächstgelegene Mittelzentren Germering (ca. 11 km südöstlich), Dachau (ca. 16 km nordöstlich) und Starnberg (ca. 22 km südöstlich) zu nennen.

Abb. 8 LEP Bayern 2020 (Ausschnitt)



Quelle: LEP Bayern (Novelle 2020)

Durch die Kategorisierung als Mittelzentrum kommt der Stadt Fürstenfeldbruck gemäß LEP folgende Versorgungsfunktion zu:

„Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen […]. Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten." (LEP 2.1.3 (G)).

„Die als Mittelzentrum eingestuften 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))

Angefügt wird bezüglich der Bedeutungsfunktion eines Mittelzentrums im LEP des Weiteren:

„Mittelzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der gehobenen Versorgung (vgl. 2.1.3) dar. Das sehr dichte Netz der Mittelzentren soll sicherstellen, dass für die Bevölkerung in allen

Teilräumen Einrichtungen, die in Qualität und Quantität über die zentralörtliche Grundversorgung hinausgehen, in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen.

Die Entscheidung darüber, welche Mittelzentren als Standorte der jeweiligen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs geeignet sind, wird von den Ressorts, den Einrichtungsträgern bzw. den Kommunen selbst im Einzelfall getroffen. Richtschnur sind dabei die spezifischen Standortvoraussetzungen und die Abdeckung des gesamten Staatsgebietes mit den relevanten zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit. Die zumutbare Erreichbarkeit von Mittelzentren liegt bei einer Fahrzeit im motorisierten Individualverkehr von 30 Minuten oder einer Fahrzeit von 45 Minuten mit dem öffentlichen Personenverkehr. Diese Orientierungswerte entsprechen der Richtlinie für integrierte Netzgestaltung (RIN 2008).

Die Festlegung als Mittelzentrum schließt nicht aus, dass im Einzelfall auch oberzentrale Funktionen, beispielsweise im Bildungsbereich, wahrgenommen werden können. Dies gilt insbesondere für Mittelzentren, die bereits eine umfassende Ausstattung mit mittelzentralen Einrichtungen und ein hohes wirtschaftliches Potenzial aufweisen." (LEP zu 2.1.7 (B))

Sofern ein neues Einzelhandelsvorhaben in Fürstenfeldbruck anvisiert wird, ist dieses bei relevanter Verkaufsflächengröße u.a. auch gemäß den landesplanerischen Kriterien abzuwägen. In diesem Zusammenhang ist z.B. jeweils zu klären, ob die Verkaufsflächengröße landesplanerisch verträglich ist. Im Rahmen dieses Prüfvorgangs ist für Sortimente des Innenstadtbedarfs auf den sogenannten „Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich" zurückzugreifen, der gemäß LEP 2020 für das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck 102.456 Einwohner*innen umfasst.

Für die landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsvorhaben aus dem Nahversorgungsbereich ist auf die Einwohner*innen aus dem Nahbereich zurückzugreifen. Der Nahbereich umfasst gemäß des Regionalplans der Region München die Stadt Fürstenfeldbruck und die beiden Nachbargemeinden Emmering und Alling und umfasst damit 48.111 Einwohner*innen.[26]

Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben BauGB und BauNVO außerdem die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Diese sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Novelle 2020) festgelegt.

Mit Blick auf den großflächigen Einzelhandel sind folgende Prüfkriterien maßgeblich:

Lage im Raum (Ziel 5.3.1)
„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe."

Lage in der Gemeinde (Ziel 5.3.2)
„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

[26] Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 30.06.2022

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen."

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.2 Folgendes ausgeführt:

Zu 5.3.2 (B)

„[…] Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. […]"

Zulässige Verkaufsflächen (Ziel 5.3.3)

„Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner[*innen] 30 v.H., für die 100 000 Einwohner[*innen] übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen."

3.2.2 Regionalplanung

Zusätzlich zum LEP hält auch der **Regionalplan der Region München** (RP) in seinem aktuellen Entwurf der Gesamtfortschreibung aus dem Jahr 2019 fachliche Ziele und Grundsätze u.a. für die weitere (wirtschaftliche) Entwicklung der Region und einzelner Teilräume sowie speziell den Handel fest. Ergänzend zum LEP dient der Regionalplan als Orientierungsgrundlage für die Kommunen in der Region. Der Regionalplan folgt insgesamt der Leitlinie einer nachhaltigen Raumentwicklung.

Für die Region München werden in der Gesamtfortschreibung 2019 im Hinblick auf Einzelhandel und Versorgung folgende drei Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) inkl. Begründung ausgeführt:

Z 3.1

„Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten."

Im Detail wird hierzu ausgeführt, dass im Sinne wohnortnaher, fußläufig erreichbarer Einzelhandelsstandorte, v.a. für ältere Menschen, der Einzelhandel auf zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Lagen gelenkte werden sollte. Dies *„(…) stärkt nicht nur die verbrauchernahe Versorgung, sondern gewährleistet auch eine effektive Flächennutzung und einen ressourcenschonenden Infrastruktureinsatz."* (RP, Begründung, S. 22)

Z 3.2

„Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben."

Ziel sollte somit sein, eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch für in der Mobilität eingeschränkte Personen sicherzustellen.

G 3.3

„In unterversorgten Teilraumen sollen flexible Versorgungskonzepte die Grundversorgung gewährleisten."

Sollte die Etablierung von Supermärkten oder Discountern in bestimmten Gebieten (u.a. Kommunen im ländlichen Raum, abgelegene Ortsteile) aufgrund des geringen Nachfragepotenzials nicht möglich sein,

können gemäß RP *„Flexible Versorgungskonzepte wie von Bürgern betriebene Dorfläden, mobile Versorgung, aber auch Versorgung über die neuen Medien (...) hier eine verbrauchernahe Grundversorgung gewährleisten."* (RP, Ergänzung, S. 23)

4 Angebotssituation in Fürstenfeldbruck

4.1 Methodik der Erhebung

Einzelhandelserhebung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenfeldbruck wurden von der cima im Januar 2022 innerhalb des gesamten Stadtgebietes von Fürstenfeldbruck alle Einzelhandelsbetriebe u.a. nach Standort, Verkaufsfläche, Branche und Betriebstyp erfasst. Die cima verwendet für die Bestandsaufnahme einen eigenen Schlüssel, der 32 Branchen differenziert. Die Zuordnung der Betriebe erfolgte zunächst nach dem Hauptsortiment der Betriebe. Zudem wurde auch innerhalb der Betriebe bei ggf. vorhandenen Rand-/ Teilsortimenten differenziert. Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird der Einzelhandelsbestand im Folgenden in einer zusammengefassten Übersicht mit 14 Hauptwarengruppen dargestellt.

Als Verkaufsflächen wurden grundsätzlich alle Flächen aufgenommen, die der Kundschaft zugänglich sind. Diese Definition ist auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005 zurückzuführen, nach dem alle Flächen zu berücksichtigen sind, die den Verkauf der Ware fördern. Neben den Vorkassenzonen, Windfängen und Leergutrückgaben sind dies auch die Flächenanteile hinter den Bedienungstheken in Lebensmittelvollsortimentern sowie Metzgereien und Bäckereien. Dagegen werden Lagerflächen, Personalräume oder Warenauslagen im öffentlichen Raum, ebenso wie die Verkehrsflächen in Passagen nicht berücksichtigt.

Einzelhandelsnahe Dienstleister und weitere Betriebe

Neben der Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben ist für die Bildung eines Versorgungszentrums auch die Ausstattung mit ergänzenden Einrichtungen, wie u.a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Behörden wichtig, um die Attraktivität und zukünftige Entwicklung beurteilen und gewährleisten zu können. Die Erhebung dieser Nutzungen erfolgte für die Innenstadt Fürstenfeldbruck sowie den Einzelhandelsstandort Buchenau.

Die ergänzenden Nutzungen wurden den folgenden Kategorien zugeordnet:

- Dienstleistungen (z.B. Friseure, Reisebüros, Reinigungen)
- Gastronomie/ Hotellerie
- Gesundheit/ Soziales
- Freizeit/ Kultur
- Bildung
- Öffentliche Einrichtungen
- Sonstiges Gewerbe

Die einzelhandelsnahen Dienstleistungen und die weiteren genannten Funktionen stiften einen zusätzlichen Nutzen für das Einkaufserlebnis, da sie die Funktionsvielfalt und -dichte in Zentren erhöhen. Einige Dienstleistungsbranchen profitieren von den vorhandenen Frequenzen der Passant*innen im Einzelhandel oder sind gar von ihnen abhängig, andere generieren durch eigene Zielkundschaft eine zusätzliche Belebung.

Weiterhin wurden in der Innenstadt und der Buchenau auch leerstehende Ladenlokale erfasst, um so mögliche negative Entwicklung in bestimmten Teilräumen der Stadt frühzeitig zu erkennen.

4.2 Einzelhandelsbestand in Fürstenfeldbruck

Die durchgeführte Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Mittelzentrum Fürstenfeldbruck hat die in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten, strukturellen Ergebnisse hinsichtlich Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz, differenziert nach übergeordneten Warengruppen, ergeben. Darin ist der gesamtstädtische Einzelhandelsbestand in die 14 übergeordneten Warengruppen der cima unterteilt worden. Die Betriebe wurden entsprechend ihrem Hauptsortiment (Umsatzschwerpunkt) zugeordnet. Bei Mehrbranchenunternehmen wurde die Verkaufsfläche der Teilsortimente den jeweiligen entsprechenden Warengruppen zugeordnet.

Einzelhandelsbestand im Überblick

Das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck verfügt über einen gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand von **233 Betrieben** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **74.295 m²**. Über alle Betriebe hinweg ergibt sich damit eine durchschnittliche Verkaufsflächengröße pro Einzelhandelsgeschäfte von knapp 320 m². Der rechnerisch ermittelte **Einzelhandelsumsatz** liegt bei insgesamt rd. **270,3 Mio. €** (brutto p.a.).

Tab. 2 Einzelhandelsbestand in Fürstenfeldbruck 2022

cima Warengruppe	Anzahl Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche* in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	81	21.485	124,4
Gesundheit und Körperpflege	15	4.685	25,9
Schnittblumen, Zeitschriften	5	350	1,8
Periodischer Bedarf insgesamt	**101**	**26.520**	**152,1**
Bekleidung, Wäsche	32	8.405	22,4
Schuhe, Lederwaren	5	2.685	7,1
Bücher, Schreibwaren	6	1.635	6,6
Spielwaren, Hobbybedarf	5	1.130	3,0
Sportartikel, Fahrräder	7	2.225	6,3
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	15	3.985	12,1
Uhren, Schmuck	9	730	6,6
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	15	950	6,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	12	3.025	8,6
Einrichtungsbedarf	15	2.465	6,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	11	20.540	31,9
Aperiodischer Bedarf insgesamt	**132**	**47.775**	**118,2**
Einzelhandel insgesamt	**233**	**74.295**	**270,3**

*Aufteilung der Teilsortimente bei Mehrbranchenbetrieben; Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Zusammengefasst kommt die Analyse der Branchen- und Betriebsstruktur in Fürstenfeldbruck zu nachstehenden Ergebnissen:

- Der Einzelhandel konzentriert sich in Fürstenfeldbruck zum einen auf die Innenstadt und zum anderen auf das Einkaufszentrum in der Buchenau. Ergänzt wird die Einzelhandelslandschaft noch durch ein umfassendes Angebot an der Maisacher Straße, welches v.a. den Lebensmittelbereich, aber auch die Segmente Drogeriewaren sowie Bekleidung und Sportartikel umfasst.
- Das Segment **Lebensmittel** als wesentlicher Teil der Nahversorgung nimmt in der Stadt Fürstenfeldbruck einen erheblichen Teil am gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand ein. Es entfallen gut jeder dritte Betrieb und rd. 29 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf den Lebensmittelbereich. Mit ca.

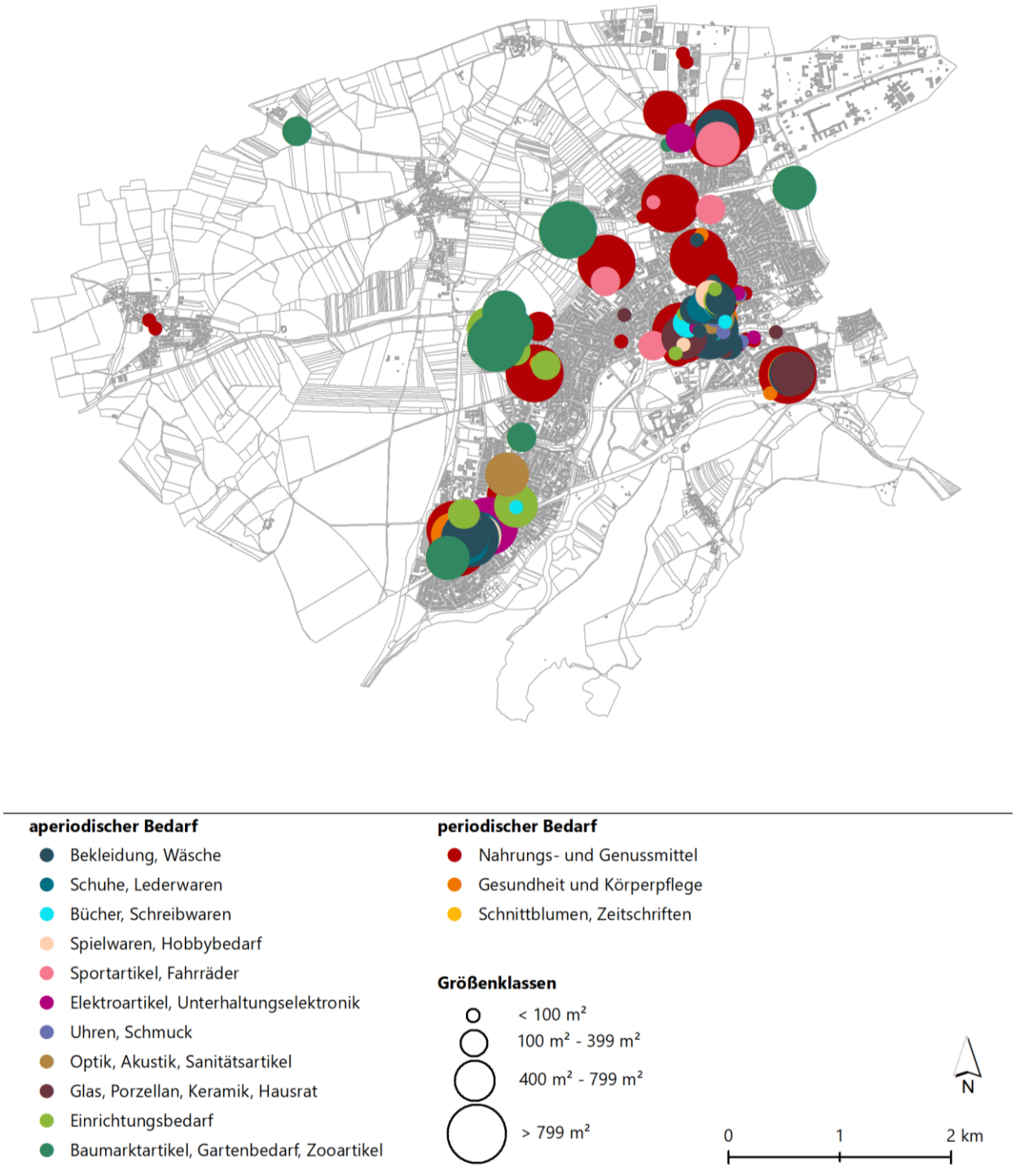
46 % wird auch der mit Abstand größte Anteil des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes in diesem Segment erzielt.

- Mit Blick auf die Anzahl der Betriebe übernimmt neben dem Lebensmittelsegment insbesondere die klassische **innerstädtische Leitbranche** Bekleidung und Wäsche eine bedeutende Rolle. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren insgesamt 32 Bekleidungsgeschäfte in Fürstenfeldbruck ansässig. Mit einem Anteil von rd. 14 % der Betriebe und ca. 11 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche liegt ein wesentlicher Einzelhandelsschwerpunkt in diesem Segment.
- Mit jeweils 15 Betrieben sind auch die Segmente **Elektroartikel, Unterhaltungselektronik**, **Optik, Akustik, Sanitätsartikel** sowie **Einrichtungsbedarf** quantitativ gut in Fürstenfeldbruck vertreten.
- Deutliche Schwerpunkte hinsichtlich der Verkaufsfläche liegen zudem naturgemäß, u.a. angesichts der großen Verkaufsflächenbedarfe, in der Branche **Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel** (rd. 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche).
- Wesentliche Lücken sind hinsichtlich des gesamtstädtischen **Branchenmixes** in Fürstenfeldbruck nicht festzustellen.

In der nachfolgenden Karte wird die Verteilung des Einzelhandelsbestandes nach Branchen und Größenklassen im Stadtgebiet verdeutlicht. Ein großer Teil der Einzelhandelsbetriebe ist im Innenstadtbereich Fürstenfeldbrucks verortet, zusätzlich bilden u.a. die Buchenau sowie autokund*innenorientierte Standortbereiche wie z.B. die Maisacher Straße wesentliche Einzelhandelsschwerpunkte im Fürstenfeldbrucker Stadtgefüge aus.

Die Innenstadt umfasst zahlreiche Einzelhandelsbetriebe unterschiedlichster Branchen, jedoch dominieren hier kleinere Ladengrößen mit Verkaufsflächen von unter 100 m^2. Großformatige Einzelhandelsbetriebe sind in der Innenstadt hingegen nur vereinzelt vorzufinden und befinden sich vorwiegend in den Standortbereichen außerhalb der Innenstadt.

Abb. 9 Einzelhandelsbestand in Fürstenfeldbruck



Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

4.2.1 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

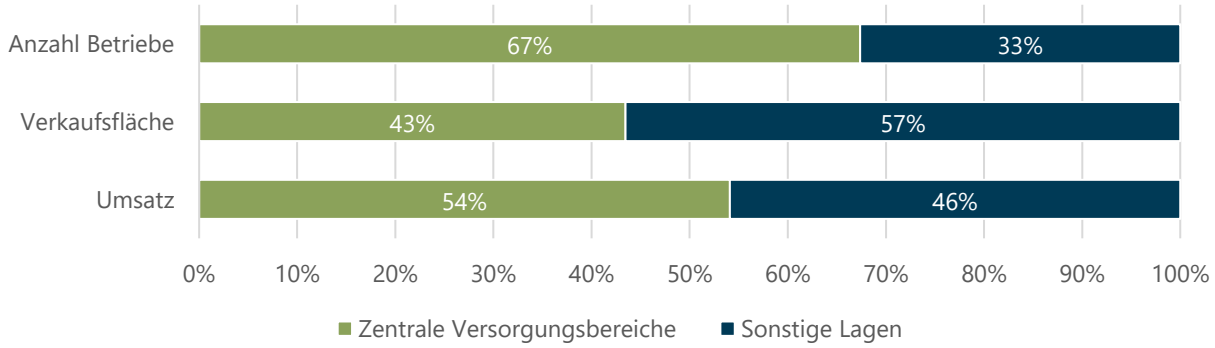
Zum Zeitpunkt der Flächenerhebung verfügte Fürstenfeldbruck über eine aktive Gesamtverkaufsfläche von ca. 74.295 m², die sich auf 233 Betriebe innerhalb des gesamten Stadtgebietes verteilt. Dabei ergeben sich im Hinblick auf die Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen deutliche Unterschiede nach Lagen.

Mit Blick auf die unterschiedlichen Standortlagen im Fürstenfeldbrucker Stadtgebiet lassen sich grundsätzlich zwei Standortkategorien unterscheiden:

- Zentrale Versorgungsbereiche
  Gemäß dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 werden für die Stadt Fürstenfeldbruck zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt: die Innenstadt und die Buchenau.[27]
- Sonstige Standortlagen
  Die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Buchenau umfassen sowohl die Bereiche mit einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang in Streu- und Wohngebietslagen, welche einen anteilig fußläufigen Einzugsbereich und ortsüblicher ÖPNV-Anbindung aufweisen, die sog. sonstigen städtebaulich integrierten Lagen, als auch die Lagen mit einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang ohne wesentliche Wohnanteile und fußläufiger Erreichbarkeit (städtebauliche Randlagen).

Der Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet verteilt sich in diesen Standortkategorien wie folgt:

Abb. 10 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

- **Zentrale Versorgungsbereiche**

  Die **Innenstadt** bildet in Fürstenfeldbruck die Hauptlage des Einzelhandels und wird ergänzt durch den weiteren zentralen Versorgungsbereich (ZVB) **Buchenau**, welcher sich nördlich bzw. nordwestlich des S-Bahnhofs Buchenau erstreckt. Somit verfügt Fürstenfeldbruck über zwei räumlich getrennte zentrale Versorgungsbereiche.

  Im Hinblick auf ihre Bebauungsstruktur sind bei den beiden zentralen Versorgungsbereichen deutliche Unterschiede festzuhalten: Im ZVB Innenstadt sind vornehmlich innenstadttypische kleinteilige Bebauungsstrukturen vorzufinden, die sich auch im Einzelhandel in entsprechend kleinen Ladengeschäften widerspiegeln. Dahingegen sind im ZVB Buchenau v.a. auch Einzelhandelsbetriebe mit größeren Verkaufsflächen lokalisiert und bieten dementsprechend Anbietern Raum, die aufgrund eingeschränkter Flächenverfügbarkeiten in der Innenstadt keinen Standort finden. Diese kleinteilige Struktur spiegelt sich auch in den jeweiligen Anteilen an den Betrieben und der Verkaufsfläche der beiden Standorte wider:

[27] Der Umgriff dieser beiden zentralen Versorgungsbereiche, welcher der nachfolgenden Analyse zugrunde liegt, entspricht dabei den jeweiligen Abgrenzungen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenfeldbruck 2010.

rd. 80 % der in den beiden zentralen Versorgungsbereichen verorteten Geschäfte entfallen auf die Innenstadt, während sich die Flächenanteile nahezu hälftig auf die Innenstadt und die Buchenau verteilen. Das innerstädtische Angebot umfasst vorrangig inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe aus dem mittleren bis höheren Preissegment, während in der Buchenau v.a. auch bundesweit agierende Filialkonzepte aus dem unteren bis mittleren Preissegment ansässig sind. Für die beiden zentralen Versorgungsbereiche ist daher keine Konkurrenzsituation festzustellen, vielmehr ergänzen sich die beiden Standorte im Hinblick auf das vorgehaltene Angebot und ermöglichen einen umfassenden Sortiments- und Betriebstypenmix für die Stadt Fürstenfeldbruck.

Unterschiede sind in den beiden zentralen Versorgungsbereichen zudem in ihrem Nutzungsmix festzustellen. Während die Erdgeschosslagen in der Buchenau vornehmlich von Einzelhandelsbetrieben geprägt sind, sind in der Innenstadt neben Einzelhandel verstärkt auch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie weitere ergänzende Nutzungen vorzufinden. Dabei ist festzustellen, dass v.a. entlang der Hauptstraße und in den angrenzenden Kreuzungsbereichen ein dichter Einzelhandelsbesatz und zahlreiche Gastronomische Einrichtungen ansässig sind, während an den Rändern des ZVB Innenstadt die Handelsdichte etwas abnimmt und andere Nutzungen die Erdgeschosslagen prägen.

In den beiden zentralen Versorgungsbereichen befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung zusammengenommen 157 Einzelhandelsbetriebe, die in der Summe eine Verkaufsfläche von rd. 32.295 m² belegen. Dies entspricht rd. 67 % aller gesamtstädtischen Betriebe, jedoch lediglich einem Anteil von rd. 43 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Die hier ansässigen Betriebe vereinen mit rd. 54 % gut die Hälfte des gesamtstädtischen Umsatzes auf sich, der sich in etwa gleichen Teilen auf die Innenstadt sowie die Buchenau verteilt.

- **Sonstige Lagen**

  Unter den sonstigen Lagen werden sämtliche Lagen außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Buchenau subsummiert. Neben den zentralen Versorgungsbereichen bilden u.a. die Standortbereiche Maisacher Straße sowie das E-Center mit den arrondierenden Betrieben an der Oskar-Von-Miller-Straße weitere Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgefüge aus. In diesen Lagen überwiegen neben den strukturprägenden Lebensmittelmärkten insbesondere Fachmarktkonzepte mit teilweise größerem Flächenbedarf, teilweise auch aus den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (u.a. Bekleidung, Schuhe).

  In den sonstigen Lagen sind mit insgesamt 76 Betrieben etwa ein Drittel der Betriebe und rd. 57 % der Verkaufsfläche verortet. Im Vergleich zum kleinteiligen Innenstadtbereich finden sich in den sonstigen Lagen vorwiegend flächenmäßig größere Einzelhandelsbetriebe. Große Verkaufsflächenanteile sind in den sonstigen Standortlagen dabei v.a. den Baumärkten sowie den strukturprägenden Lebensmittelmärkten zuzuschreiben. Die Betriebe in den sonstigen Lagen erwirtschaften mit ca. 46 % etwas weniger als die Hälfte des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes.

Im Hinblick auf die Lagen lässt sich zusammenfassend festhalten, dass in Fürstenfeldbruck ein Ungleichgewicht zwischen den wesentlichen Einzelhandelslagen Innenstadt und Buchenau sowie den sonstigen Lagen vorherrscht. Während die Innenstadt durch eine Vielzahl von Betrieben mit lediglich kleinen Verkaufsflächen gekennzeichnet ist, stellen die Buchenau und die sonstigen Lagen mit vergleichsweise wenigen, aber dafür flächenstarken Betrieben einen Gegenpol zur Innenstadt dar.

4.2.2 Betriebstypen und -größenstruktur

Die Betrachtung der **Betriebstypen** in Fürstenfeldbruck erfolgt für den Nahrungsmittelbereich und die übrigen Sortimente getrennt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für das Lebensmittelsegment eine Betriebstypensystematik zur Anwendung kommt, die sich nicht gleichermaßen auf die weiteren Sortimente übertragen lässt. Während für die meisten Sortimente eine Einteilung und Unterscheidung zwischen

Fachgeschäften und Fachmärkten erfolgt, umfasst der Lebensmittelbereich neben Fachgeschäften auch Supermärkte, Discounter, große Supermärkte (ab 2.500 m² Verkaufsfläche) und SB-Warenhäuser sowie Getränkemärkte.

- **Lebensmittel**

  In Fürstenfeldbruck sind 81 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die Lebensmittel im Hauptsortiment vertreiben. Mit 63 Betrieben entfällt der Großteil auf Fachgeschäfte, welche u.a. Bäckereien, Metzgereien, Spezialgeschäfte etc. umfassen. Diese sind i.d.R. kleinflächig und nehmen trotz ihres großen Anteils an Geschäften nur eine äußerst geringe Fläche ein. Der Großteil der Verkaufsflächen im Nahrungsmittel-segment entfällt auf den strukturprägenden Einzelhandel, bestehend aus Discountern, (großen) Supermärkten und Getränkemärkten.

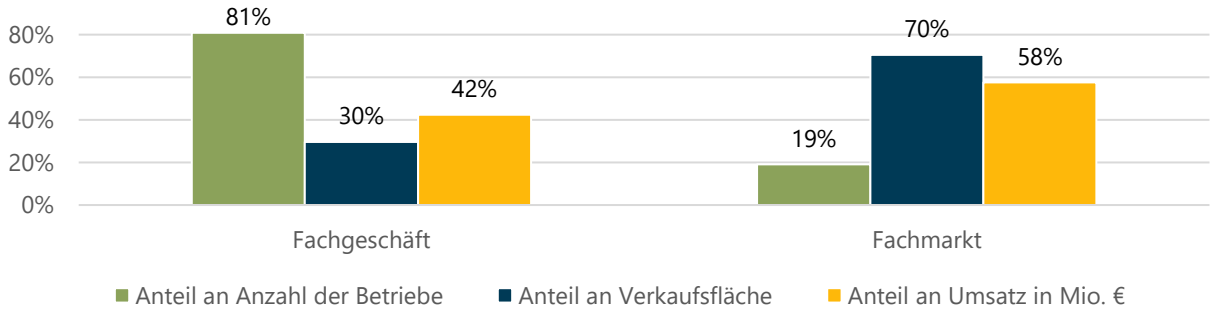
  Ein bedeutender Typus des Lebensmittelsegments ist der Supermarkt, von dem es in Fürstenfeldbruck fünf Anbieter gibt (u.a. AEZ, Edeka, Rewe). Supermärkte nehmen aufgrund ihrer Sortimentstiefe im Bereich Lebensmittel und den zahlreichen Nebensortimenten hohe Verkaufsflächen ein. Darüber hinaus sind in Fürstenfeldbruck acht Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Norma, Penny) angesiedelt. Discounter zeichnen sich im Vergleich mit Anbietern des Vollsortiments durch eine geringere Produktauswahl und stärken Preisdruck aus und sind dadurch in ihrer Flächenproduktivität höher als z.B. Supermärkte.

  In Ergänzung ist noch auf vier Getränkefachmärkte sowie mit dem AEZ am Kurt-Huber-Ring einen großen Supermarkt (ab 2.500 m² Verkaufsfläche) hinzuweisen.

- **Sonstige Sortimente**

  Für die sonstigen Sortimente ist der Betriebstyp des Fachgeschäfts in Fürstenfeldbruck dominierend (ca. 81 % der Betriebe). Sie machen jedoch nur knapp ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche aus und erwirtschaften rd. 42 % des gesamtstädtischen Umsatzvolumens. Etwa jeder fünfte Betrieb ist dem Betriebstyp Fachmarkt zuzuordnen, der i.d.R. auch durch größere Verkaufsflächenbedarfe gekennzeichnet ist. Entsprechend vereinen diese Betriebe rd. 70 % der Verkaufsfläche und auch mehr als die Hälfte des Umsatzvolumens auf sich. Ein großer Anteil der Verkaufsflächen entfällt dabei auf die beiden großflächigen Betriebe Hagebaumarkt und toom Baumarkt im nordwestlichen Bereich der Kernstadt (vgl. Abb. 11).

Abb. 11 Betriebstypenstruktur aller Sortimente ohne Lebensmittelsegment in Fürstenfeldbruck

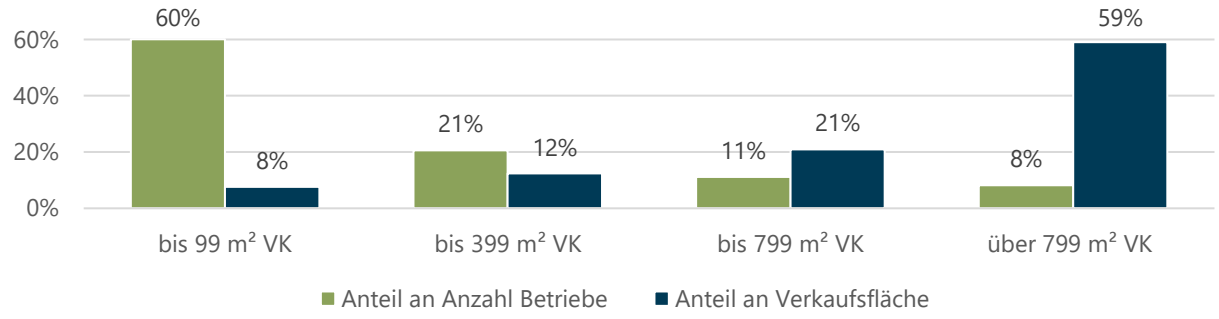


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Mit dieser von Fachgeschäften geprägten Betriebstypenstruktur korrespondiert auch die **Betriebsgröße**. Etwa 60 % der gesamten Betriebe (inkl. Lebensmittelanbieter) zählen zu den Kleinbetrieben und weisen eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m² auf. Hier spiegelt sich insbesondere die kleinteilige Struktur in der Innenstadt Fürstenfeldbrucks wider, die sich in einer Vielzahl von Betrieben mit sehr kleinen Flächen manifestiert. Dagegen sind rd. 8 % der Einzelhandelsbetriebe als großflächig einzustufen, d.h. sie agieren auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m².

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Betriebsgrößenstruktur in Fürstenfeldbruck unterteilt nach Anzahl der Betriebe sowie Anteil an der Verkaufsfläche.

Abb. 12 Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

4.2.3 Einzelhandelsbestand im interkommunalen Vergleich

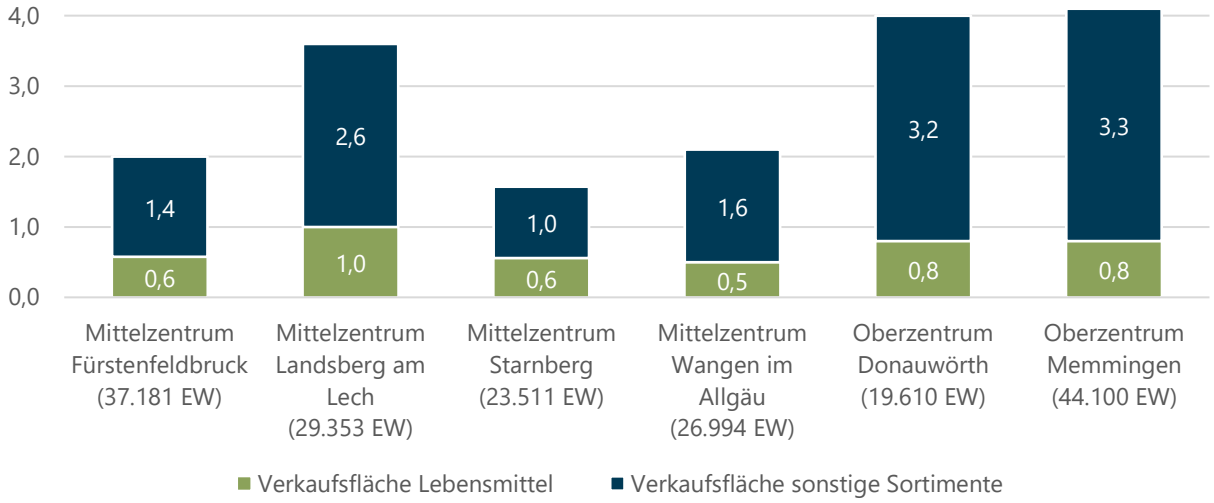
Ein Vergleich mit ausgewählten Kommunen ermöglicht es, die quantitative Ausstattung des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck besser einschätzen zu können. In diesem Zusammenhang wurden von der cima Vergleichsorte ausgewählt, die hinsichtlich Einwohner*innenzahl, zentralörtlicher Funktion und/ oder Einzelhandelsgefüge vergleichbar mit Fürstenfeldbruck sind. Darüber hinaus handelt es sich bei den gewählten Standorten um Kommunen, in denen die cima in der jüngeren Vergangenheit tätig war oder über Einzelhandelskonzepte aktuelle Einzelhandelsbestandsdaten vorliegen.

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Fürstenfeldbruck eine Verkaufsfläche von rd. 2,0 m² pro Einwohner*in. Zu anderen Mittelzentren zeigt Fürstenfeldbruck hinsichtlich des rein flächenbezogenen Versorgungsgrades eine etwa durchschnittliche Ausstattung. Im Vergleich zu den Oberzentren weist Fürstenfeldbruck aufgrund des unterschiedlichen Versorgungsauftrags naturgemäß eine geringere Flächenausstattung je Einwohner*in auf (vgl. Abb. 13).

Im **Lebensmittelbereich** bewegt sich die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,6 m² in Fürstenfeldbruck etwa im Mittelfeld der weiteren Mittelzentren. Im Vergleich zu anderen Städten höherer Zentralität wie den Oberzentren Donauwörth und Memmingen weist Fürstenfeldbruck hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich einen etwas geringeren Wert auf.

Auch bei der Betrachtung der **sonstigen Sortimente** liegt die Stadt Fürstenfeldbruck mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 1,4 m² im Mittel der Vergleichskommunen gleicher Rangordnung. Während Starnberg hier hinter Fürstenfeldbruck zurückbleibt, weist Landsberg am Lech eine fast doppelt so hohe Verkaufsflächenausstattung auf. Ebenso wie in den Oberzentren ist dies v.a. auf umfassende Angebote im flächenintensiven Fachmarktsegment zurückzuführen, die in den genannten Kommunen vornehmlich in Pkw-orientierten Standortlagen außerhalb der Innenstadt lokalisiert sind.

Abb. 13 Verkaufsflächenausstattung im Vergleich



Quelle: Erhebungen der CIMA Beratung + Management GmbH 2018 – 2022; die Verkaufsflächenausstattung/ Einwohner*in stellt den Stand des jeweiligen EHK dar.

Der Vergleich der Verkaufsflächenausstattung erlaubt lediglich eine quantitative Einordnung des Angebotsbestands. Er trifft jedoch keinerlei Aussagen darüber, an welchen Standorten die jeweiligen Einzelhandelsflächen innerhalb der Städte angesiedelt sind oder welche qualitativen Lücken im Einzelhandelsbestand vorliegen.

4.2.4 Detailanalyse nach Sortimenten

Der Einzelhandelsbestand in der Stadt Fürstenfeldbruck beläuft sich auf insgesamt 233 Betriebe mit zusammengenommen ca. 74.295 m². Mit Blick auf die unterschiedlichen Sortimentsbereiche verteilt sich der Angebotsbestand im Wesentlichen wie folgt:

Periodischer Bedarf

- Auf eine ausführliche Betrachtung der periodischen Bedarfsbereiche (insbesondere Lebensmittel, Apothekerwaren, Drogerieartikel) wird an dieser Stelle verzichtet, da eine Detailanalyse der stadtweiten Nahversorgungsstrukturen hinsichtlich Quantität, Qualität und der räumlichen Verteilung in Kapitel 4.5 erfolgt.

Bekleidung, Wäsche

- Das innerstädtische Leitsegment Bekleidung, Wäsche ist in Fürstenfeldbruck vergleichsweise stark vertreten und vereint mit insgesamt 32 Betrieben ca. 14 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe auf sich.
- Im Hinblick auf den Angebotsbestand ist für Fürstenfeldbruck ein relativ heterogenes Angebot festzuhalten. So sind größer dimensionierten filialisierte Konzepte (z.B. C&A, Takko, kik), inhaber*innengeführte großflächige Betriebe wie das Fachgeschäft fuchsweber sowie kleinteilige – meist inhaber*innengeführte – Ladenlokale in den beiden zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Dieser Betriebstypenmix ist positiv zu bewerten, da sich Fürstenfeldbruck einerseits durch die individuellen Geschäfte wie das fuchsweber, Pam Fashion & Shoes und Bruxx Fashion for Men von anderen Innenstädten abhebt, die einen ausgeprägten Besatz derselben Bekleidungsfilialisten aufweisen und damit häufig „austauschbar" wirken. Andererseits wird mit den vorhandenen Filialbetrieben auch der Anspruch der Kund*innen

bedient, die ein gewisses Angebot an Filialkonzepten erwarten. Darüber hinaus üben Filialisten eine Anziehungskraft aus, von welcher der kleinteilige inhabergeführte Handel vielerorts profitiert.
- Der Einzelhandelsbestand konzentriert sich in Fürstenfeldbruck im Bekleidungssegment nahezu ausschließlich auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche. Lediglich die beiden Filialen des Textildiscounters Takko sind in den sonstigen Lagen lokalisiert. Die flächenstarken Betriebe sind dabei vornehmlich im ZVB Buchenau zu finden, während in der Innenstadt vorwiegend kleinere Anbieter ansässig sind.
- Die vorhandenen Bekleidungsgeschäfte bieten vorwiegend Kleidungsstücke und Accessoires aus dem mittleren Preissegment an, es wird jedoch auch jeweils ein gewisses Angebot an günstigen und hochpreisigen Waren vorgehalten.

Schuhe, Lederwaren

- Im Segment Schuhe, Lederwaren sind in Fürstenfeldbruck fünf spezialisierte Anbieter lokalisiert, welche größtenteils in den zentralen Versorgungsbereichen verortet sind.
- Der Großteil des Fürstenfeldbrucker Angebots im Segment Schuhe, Lederwaren sind filialisierte Fachmarktkonzepte (Deichmann, My Shoes, Quick Schuh). Nur der in der Innenstadt mit zwei Ladenlokalen ansässige inhaber*innengeführte Anbieter Englschalk bietet der Kundschaft als Fachgeschäft intensive Beratung. Ergänzt wird das Angebot in diesem Segment in Form von Randsortimenten v.a. im Bekleidungseinzelhandel.
- Speziell auf Lederwaren ausgerichtete Geschäfte sind in Fürstenfeldbruck nicht mehr ansässig.

Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf

- Das Segment Bücher, Schreibwaren und Schulbedarf ist in Fürstenfeldbruck mit insgesamt sechs Betrieben vertreten. Bis auf das filialisierte Konzept Hugendubel handelt es sich dabei um inhaber*innengeführte Betriebe. Insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist mit vier Ladenlokalen des Sortiments Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf gut aufgestellt.
- Größter Anbieter des Sortiments ist der Einzelhandelsbetrieb Wagner Treffpunkt mit jeweils einer Filiale in der Innenstadt und der Buchenau, welcher vornehmlich Bücher im Hauptsortiment und Papier- und Schreibwaren als Nebensortiment anbietet.
- Ergänzend wird das Segment in Form von Randsortimenten v.a. in Drogeriemärkten und Lebensmittelanbietern angeboten. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Papier-, Schreibwaren und Schulbedarf.

Spielwaren, Hobbyartikel

- Spielwaren und Hobbyartikel werden in Fürstenfeldbruck von fünf Betrieben im Hauptsortiment angeboten. Die Betriebe sind fast ausschließlich inhabergeführt (u.a. Spielwarenfachgeschäft Sparschweinchen, Notenblatt Musik und mehr), der einzige Filialist Toymi nimmt dabei mit über 600 m² die größte Verkaufsfläche ein. Zudem werden Spielwaren als Randsortiment u.a. bei den Discountern Tedi und kik sowie in den Drogeriefachmärkte angeboten.

Sportartikel

- Sportartikel bieten in der Stadt Fürstenfeldbruck vier Einzelhandelsbetriebe im Hauptsortiment an. Neben zwei kleineren Geschäften entfällt mit über 1.700 m² der Großteil der Gesamtverkaufsfläche in diesem Sortiment auf die beiden Anbieter Sport Bittl im zentralen Versorgungsbereich Buchenau angesiedelt und Sport Becke in der Maisacher Straße.

Fahrräder

- Fahrräder und Fahrradzubehör zählen v.a. seit Beginn der Corona-Pandemie zu den Boom-Branchen im Einzelhandel. In Fürstenfeldbruck sind aktuell drei inhaber*innengeführte Fachgeschäfte ansässig, die zusammengenommen knapp 600 m² Verkaufsfläche auf sich vereinen.

- Zusätzlich wird v.a. Fahrradzubehör als Nebensortiment in den beiden Baumärkten toom und Hagebaumarkt und größeren Lebensmitteleinzelhändlern im Randsortiment angeboten.
- Einen größeren Fahrradfachmarkt oder einen Markenstore gibt es im Fürstenfeldbrucker Stadtgebiet nicht.

Elektroartikel, Unterhaltungselektronik

- Fürstenfeldbruck verfügt im Elektronikbereich über 15 vornehmlich kleinere Fachgeschäfte (u.a. Telekom, Elektro Weigl, SH-Computershop). Weiterhin ist mit dem Expert Technomarkt im ZVB Buchenau ein flächenintensiveres Fachmarktformat vorhanden. Ergänzt wird das Angebot in diesem Segment in Form von Randsortimenten v.a. in den Baumärkten und im Drogeriemarkt Müller.

Uhren, Schmuck

- Das Angebot im Segment Uhren, Schmuck wird in Fürstenfeldbruck im Wesentlichen im ZVB Innenstadt vorgehalten. Es bieten insgesamt neun inhaber*innengeführte Fachgeschäfte Uhren und Schmuck im Hauptsortiment an. Filialisierte Konzepte sind in Fürstenfeldbruck nicht vorhanden.
- Außerhalb der Innenstadt bzw. der Fachgeschäfte werden Uhren und Schmuck überwiegend in Form von Modeschmuck als Randsortimente vorgehalten.

Optik / Akustik, Sanitätswaren

- In Fürstenfeldbruck gibt es elf Betriebe, die das Segment Optik- und Hörgeräteakustik als Hauptsortiment anbieten. Der Angebotsmix setzt sich aus inhaber*innengeführten sowie filialisierten Fachhändlern zusammen (u.a. Fielmann, Optik Winkler). Bis auf ein Einzelhandelsgeschäft sind alle Betriebe in den beiden zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Buchenau verortet.
- Das Angebot für Sanitätswaren wird in Fürstenfeldbruck in vier Sanitätshäusern vorgehalten (u.a. Sanitätshäuser Pleil und Streifeneder). Auch hier sind die Anbieter ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert.

Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Hausrat

- In diese Kategorie fallen neben klassischen Haushaltsgeschäften auch Betriebe mit Dekorationsartikeln und dem weitgefassten Sortiment Geschenkartikel. In Fürstenfeldbruck bieten zwölf Einzelhandelsbetriebe GPK und Hausrat im Hauptsortiment an, darunter neun Fachgeschäfte (u.a. Tienemann, Siebenstern Concept Store) und drei discountorientierte Fachmärkte (Woolworth, zwei Filialen von Tedi). Letzteren kommt mit zusammengenommen ca. 2.000 m² der Großteil der Verkaufsfläche zu.
- Ergänzend ist GPK, Hausrat ein klassisches Nebensortiment in u.a. Baumärkten und Gartencentern. Diese warten insbesondere saisonal (u.a. Weihnachten, Ostern) mit umfangreichen Glas-/ Porzellan-/ Keramik- bzw. Deko-Abteilungen auf.

Einrichtungsbedarf

- Das Segment Einrichtungsbedarf ist in der Stadt Fürstenfeldbruck mit 15 Betrieben im Hauptsortiment vertreten. Mit einer Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter von rd. 2.230 m² nimmt das Sortiment in Fürstenfeldbruck nur eine nachgeordnete Funktion im gesamtstädtischen Angebot ein.
- Neben klassischen Möbelanbietern zählen zu diesem Segment auch Antiquitäten sowie Haus- und Heimtextilien, welche v.a. in der Innenstadt von verschiedenen kleinen inhaber*innengeführten Fachgeschäften vorgehalten werden. Spezialisierte Fachgeschäfte sind u.a. mit Stoffe Egert und Betten Wachter vertreten.
- Ergänzt wird das Angebot außerhalb der Innenstadt durch zwei Küchenstudios (Wieser Küchen, Küchen Dross & Schaffer) und ein filialisiertes Matratzenstudio (Matratzen Concord).

- Mit dem Anbieter kommbar ist zudem ein Second-Hand Einrichtungsgeschäft in Fürstenfeldbruck ansässig. Wenngleich dieses im Hinblick auf das Warenangebot nicht mit einem klassischen Möbelfachgeschäft gleichzusetzen ist, zieht das Second-Hand-Geschäft aufgrund seines attraktiven und teilweise außergewöhnlichen Angebots Kund*innen über die Stadtgrenzen hinweg an.
- Großflächige Möbelhäuser oder -mitnahmemärkte sind in Fürstenfeldbruck nicht ansässig.

Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel

- Mit einer Gesamtverkaufsfläche von gut 20.500 m² gehört die Branche Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel nach dem Lebensmittelsegment zu den flächenstärksten Warengruppen in Fürstenfeldbruck. Neben klassischen Baumarktartikeln umfasst diese Warengruppe auch Farben, Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche sowie Kfz-Zubehör. Aufgrund der üblicherweise größeren Verkaufsflächen sowie der Affinität für Autokund*innen werden diese Sortimente außerhalb der Innenstadt angeboten. Die flächenmäßig größten Anbieter sind die beiden Baumärkte Hagebau und toom. Ergänzt wird das Baumarkt-Sortiment noch durch kleinere Verkaufsflächen bei Lebensmittelanbietern und den Fachhandel.
- Das Segment Gartenbedarf wird ebenfalls in den beiden Baumärkten angeboten, darüber hinaus sind noch drei inhaber*innengeführte Gärtnereien Henninger, Paul Kudett und Würstle Gartenland in Fürstenfeldbruck lokalisiert.
- Zooartikel werden zum einen durch das Filialkonzept Fressnapf als auch durch den inhaber*innengeführten Betrieb Futterfarm Tierfachmarkt sowie Randsortimenten der Lebensmittelanbieter und Drogeriefachmärkte abgedeckt.
- Produkte des Bereichs Kfz-Zubehör werden in Fürstenfeldbruck durch den Einzelhandelsbetrieb Cartop Autoteile & Zubehör angeboten. Ergänzt wird dieses durch Randsortimente in anderen Einzelhandelsgeschäften wie z.B. den Baumärkten.

Abb. 14 Einzelhandelsbestand in Fürstenfeldbruck

Sport Bittl und Ernsting's Familiy, Kurt-Huber-Ring

Hagebaumarkt, Nicolaus-Otto-Straße

Betten Ritter, Dachauer Straße

Fuchsweber, Schöngeisinger Straße

CIMA Beratung + Management GmbH 2022

4.3 Gesamtstädtische Entwicklung

Seit der Erstellung des letzten Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2010 lassen sich hinsichtlich der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Fürstenfeldbruck verschiedene Trends festhalten. Während die Anzahl der Betriebe stark rückläufig war, hat die Verkaufsfläche seit 2010 einen leichten Zuwachs verzeichnen können.

Mit diesen Entwicklungen folgt Fürstenfeldbruck dem bundesweiten Trend des Strukturwandels, welcher durch das Ausscheiden zahlreicher kleinteiliger, vorwiegend inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe gekennzeichnet und durch stetig wachsende Flächenansprüche im Fachmarktsegment geprägt ist (vgl. Kapitel 2). Laut verschiedenen Prognosen wird sich das Flächenwachstum künftig im Einzelhandel deutlich abschwächen.

Tab. 3 Entwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandelsbestands in Fürstenfeldbruck

	2010	2022
Anzahl der Betriebe	**298**	**233**
Entwicklung 2010 – 2022		- 65 Betriebe, d.h. -22 %
Verkaufsfläche	**ca. 72.690 m²**	**ca. 74.295 m²**
Entwicklung 2010 – 2022		+ ca. 1.605 m², d.h. +2,2 %

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenfeldbruck 2010; CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Seit 2010 hat sich die Gesamtzahl der Betriebe um 65 Geschäfte deutlich verringert, während die gesamtstädtische Verkaufsfläche im selben Zeitraum rd. 1.605 m² hinzugewonnen hat. Für diese Entwicklungen sind u.a. folgende Faktoren maßgeblich:

- In den vergangenen zwölf Jahren sind v.a. kleinere Einzelhandelsbetriebe ausgeschieden. Waren 2010 noch ca. 197 kleinere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 100 m² in Fürstenfeldbruck ansässig, entfallen heute nur noch 140 Geschäfte auf diese Kategorie.
- Dieselbe Tendenz ist auch bei den Betrieben mit einer mittleren Größe von 100 – 399 m² Verkaufsfläche festzustellen, deren Anzahl von ursprünglich 55 auf nunmehr 48 zurückgegangen ist.
- Nahezu konstant geblieben ist dagegen die Anzahl der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 400 – 799 m² sowie über 799 m².
- Trotz der Abnahme der Anzahl an Betrieben, konnte die Verkaufsfläche auf gesamtstädtischer Ebene seit 2010 einen leichten Zuwachs verzeichnen. Die Schließungen seit 2010 betreffen in großem Umfang kleinflächige Anbieter (- 57 Betriebe, d.h. ca. - 29 %), die im Hinblick auf ihre Verkaufsfläche nur eingeschränkt ins Gewicht fallen. Darüber hinaus haben auch einige größere Einzelhandelsbetriebe seit 2010 geschlossen, u.a. das Modehaus Kohl und Spielwaren Reindl. Weitere Schließungen, wie u.a. von Tengelmann (Landsberger Straße) und Edeka (Augsburger Straße) wurden durch vergleichbare Nachbelegungen mit zwei Filialen von Norma in der Flächenbilanz größtenteils ausgeglichen. Der Flächenzuwachs ist daher vornehmlich auf Verkaufsflächenerweiterungen und teilweise auch auf Neuansiedlungen zurückzuführen, welche etwas größere Verkaufsflächen aufweisen als die ausgeschiedenen Betriebe.

4.4 Detailbetrachtung zentrale Versorgungsbereiche

Im EHK 2010 der Stadt Fürstenfeldbruck wurden aufgrund des Einzelhandelsbestands und seiner Versorgungsfunktion zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt: der ZVB Innenstadt und der ZVB Buchenau. Die Innenstadt fungiert dabei als zentraler Versorgungsbereich 1. Ordnung, während die Buchenau in der Zentrenhierarchie der Innenstadt untergeordnet ist. In den nachfolgenden Kapiteln erfolgt eine Analyse der beiden zentralen Versorgungsbereiche. Gemäß ihrer Bedeutung und Funktion sowie entsprechend ihrer Position in der Zentrenhierarchie, liegt der Fokus dabei auf der Innenstadt. Neben der Darstellung der Lagen und des Nutzungsmixes, wurde für die Innenstadt der Einzelhandelsbestand mit dem sog. „cima-City-Qualitäts-Check" einer genaueren Analyse unterzogen.

Die Analyse bezieht sich dabei durchgehend auf die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche aus dem Jahr 2010.

4.4.1 Detailbetrachtung Innenstadt

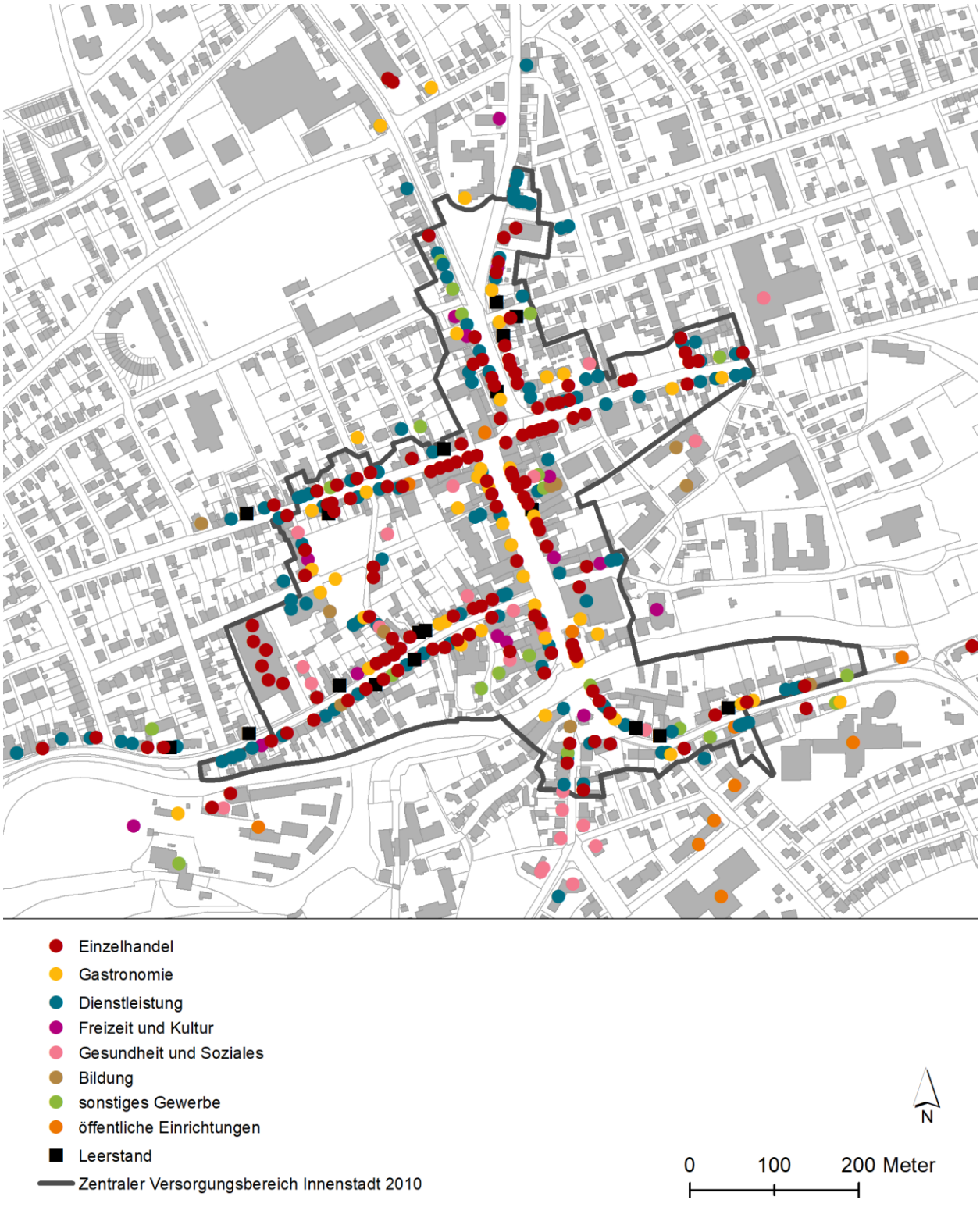
4.4.1.1 Lagen und Nutzungen in der Innenstadt

Die Innenstadt ist im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe und der angebotenen Sortimente der umfangreichste Einzelhandelsstandort im Fürstenfeldbrucker Stadtgebiet und damit von übergeordneter Bedeutung für die Attraktivität des Mittelzentrums. Das Einzelhandelsangebot wird durch einen vielfältigen Mix weiterer Nutzungen wie bspw. Dienstleister, Gastronomie, Kulturangebote und öffentliche Einrichtungen ergänzt. Wenngleich der Einzelhandel nach wie vor mit seinem umfassenden Angebot in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt die Hauptnutzung darstellt, tragen diese anderen Nutzungen zur Funktionsvielfalt und Attraktivität der Innenstadt bei und üben eine wichtige ergänzende Anziehungskraft auf die Besuchenden aus. Die Ergebnisse der durchgeführten Bürger*innenbefragung spiegeln den Wandel im Nutzungsmix wider: Wenngleich Einkaufen noch den Hauptbesuchsgrund für die Innenstadt darstellt, liegen z.B. Besuche von Ärzt*innen oder Gastronomiebetrieben bei den Besuchsgründen nur knapp dahinter. Das Einzelhandelsangebot wird von den Bürger*innen dennoch als äußerst wichtig für die Attraktivität der Innenstadt gesehen, wurde aber in seiner aktuellen Ausprägung in der Befragung relativ schlecht bewertet.

Im Rahmen der Nutzungskartierung der Innenstadt wurden sämtliche, die Innenstadt prägenden, Erdgeschossnutzungen erfasst und in Kategorien untergliedert (vgl. Tab. 4, Abb. 15). Neben dem Einzelhandel kommt v.a. den Dienstleistungen (ca. 29 %) und den gastronomischen Einrichtungen (ca. 12 %) ein bedeutender Anteil der Nutzungen zu.

Wie Abb. 15 zeigt, können als Hauptlagen des Einzelhandels die Hauptstraße sowie deren Kreuzungsbereiche mit der Schöngeisinger Straße, Pucher und Dachauer Straße genannt werden. Der Nutzungsschwerpunkt liegt mit 126 Betrieben in der Innenstadt beim Einzelhandel. Während den Hauptlagen im Innenstadtbereich v.a. eine Funktion als Handelsdestination und nachgeordnet auch als Gastronomiestandort zukommt, nimmt die Handelsdichte in den Randbereichen (v.a. Münchner Straße, Dachauer Straße, Augsburger Straße) ab und andere Nutzungen wie u.a. Dienstleistungen, Gastronomie und sonstiges Gewerbe prägen hier das Stadtbild. Besonders im Hinblick auf die Gastronomie ist festzuhalten, dass v.a. in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt ein attraktives und vielfältiges Angebot vorgehalten wird, welches auch in den durchgeführten Expertengesprächen sowie in der Bürger*innenbefragung vielfach als eine Stärke Fürstenfeldbrucks hervorgehoben wurde.

Abb. 15 Nutzungsmix in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt



Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

Tab. 4 Nutzungsmix in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt 2022 (Abgrenzung 2010)

Nutzungsart	Anzahl
Einzelhandel	126
Gastronomie, Hotellerie	39
Dienstleistung	99
Gesundheit/ Soziales	15
Freizeit/ Kultur	13
Bildung	7
Öffentliche Einrichtungen	4
Sonstiges Gewerbe	18
Leerstand	15
Nutzungen insgesamt	**336**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Innerhalb der Innenstadtabgrenzung ist ausgehend von diesen Hauptlagen hin zu den Rändern nicht nur eine allmähliche Ausdünnung des Einzelhandelsbesatzes, sondern in Teilen auch der publikumswirksamen Nutzungen insgesamt zu konstatieren. In den Nebenlagen (u.a. Münchner Straße, östliche Dachauer Straße sowie nördliche Augsburger Straße) sind nur noch vereinzelt und vorwiegend kleinere Einzelhandelsbetriebe vorzufinden.

In der Innenstadt standen zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 15 Ladenlokale leer. Im Hinblick auf die Gesamtzahl der Ladenlokale ergibt sich dadurch eine **Leerstandsquote von rd. 4 %** innerhalb der ZVB-Abgrenzung 2010.[28]

Im Kontext der Leerstandsbewertung spielen insbesondere auch Aspekte wie die Dauer, der Zustand der Immobilie oder auch die Standortlage eine entscheidende Rolle. Im Folgenden werden mit Blick auf die aktuelle Leerstandssituation die wesentlichen Faktoren festgehalten:

- Eine gewisse Anzahl an Leerständen kann für die Innenstadt als „gesund" bewertet werden, da so die Flächennachfrage für Neuansiedlungen oder innovative Konzepte besser bedient werden kann. Grundsätzlich wird hierbei von Leerstandsquoten zwischen 3-5 % ausgegangen. Die Fürstenfeldbrucker Innenstadt befindet sich mit einer Leerstandsquote von ca. 4 % in diesem meist unbedenklichen Bereich.
- Im Vergleich zur letzten Leerstandserfassung im Rahmen des EHK Fürstenfeldbruck 2010 hat sich die Anzahl der Leerstände deutlich verringert. Im Bereich der Abgrenzung des ZVB Innenstadt gab es im Jahr 2010 in Summe 25 leerstehende Ladenlokale bzw. eine Leerstandsquote von ca. 7 %, während die aktuelle Erhebung 15 Leerstände im selben Umgriff zählt. Nicht nur bezüglich der Anzahl, auch im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Leerstände sind Unterschiede festzustellen. 2010 waren Leerstände verstärkt noch entlang der Hauptstraße vorzufinden, während zum Zeitpunkt der aktuellen Erhebung nur ein leerstehendes Ladenlokal identifiziert werden konnte. Im Vergleich zu 2010 sind dagegen am nördlichen Rand im Bereich der Maisacher und Augsburger Straße sowie der Schöngeisinger und Münchner Straße vermehrt Leerstände lokalisiert.
- Wichtig sind mit Blick auf Leerstände neben der Anzahl auch Aspekte wie die Leerstandsdauer, der Gebäudezustand und Lage. So gibt es einige Ladenlokale in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt, die aus

[28] Die Anzahl der Leerstände, die im Rahmen der Erhebung für das EHK ermittelt wurde, stellt eine Momentaufnahme dar, welche von einer Leerstandserfassung der Stadt Fürstenfeldbruck abweichen kann. Dies liegt mitunter daran, dass der cima bei der Erhebung nicht bekannt ist, ob die leerstehenden Flächen ggf. bereits wiedervermietet sind, der Zustand der Räumlichkeiten u. U. keine Neuvermietung zulässt oder auch seitens der Immobilieneigentümer*innen keine Bereitschaft zur Vermietung besteht. Zum Zeitpunkt der Erhebung waren zudem verschiedene Corona-Testzentren in der Innenstadt lokalisiert. Bei diesen war nicht immer eindeutig erkennbar, ob sie sich in einem ohnehin leerstehenden Ladenlokal befinden oder ob es sich lediglich um eine Zwischennutzung in temporär geschlossenen Geschäften bzw. Einrichtungen handelt.

gutachterlicher Sicht nur geringe Wiedervermietungschancen im Einzelhandelsbereich aufweisen. Dies ist u.a. auf die Lage der Leerstände zurückzuführen, da insbesondere die Randbereiche (z.B. Münchner Straße) oder Nebenlagen hinsichtlich des Einzelhandels oder als Standort für publikumswirksame Nutzungen insgesamt zunehmend an Bedeutung verlieren.

- Oftmals handelt es sich auch um Leerstände, die mit Blick auf die Immobilie selbst (u. a. Flächenzuschnitt, Barrierefreiheit, Eingangsbereiche usw.) nicht mehr den Anforderungen der Einzelhandelsbetriebe am Markt entsprechen. Eine wesentliche Rolle spielt hierbei der Aspekt der Barrierefreiheit. Der Zugang zu Geschäften (und auch den sonstigen Nutzungen) sollte für alle Bevölkerungsgruppen problemlos möglich sein, was jedoch v.a. bei kleinteiligen Geschäften häufig nicht gewährleistet ist und die Chancen einer Neuvermietung einschränkt. Hier wäre zur Wiederbelebung eine Modernisierung der Gebäude erforderlich.

Künftig werden nicht mehr alle ehemals durch Handel genutzten Flächen mit Einzelhandelsbetrieben wiederbelegt werden können. Zunehmende Bedeutung nehmen hierbei Komplementärnutzungen oder auch die Nachnutzung durch Wohnen ein, um auch möglichen Trading-Down Prozessen entgegenzuwirken.

Hinsichtlich der **städtebaulichen Qualität** ergibt sich in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt ein differenziertes Bild. Grundsätzlich ist der Gebäudebestand an vielen Stellen hochwertig und erzeugt ein attraktives Gesamtbild. Hierzu zählen auch viele Ladenlokale, welche durch die moderne Gestaltung und Ausstattung eine angenehme Einkaufsatmosphäre erzeugen. Bei einzelnen Gebäuden bzw. in seltenen Fällen auch Lagen ist ein gewisser Modernisierungsstau zu beobachten, welcher das Gesamtbild trübt. Dies trifft neben der Münchner Straße in Teilen auf die Schöngeisinger und Augsburger Straße zu. In diesen Bereichen ist auch eine leichte Häufung von Leerständen zu beobachten.

Darüber hinaus leidet insbesondere der Bereich der Hauptstraße unter einer hohen Verkehrsbelastung, da diese als Teil der Bundesstraße B2 eine der Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet darstellt. Dies beeinträchtigt die **Aufenthaltsqualität** in diesem Abschnitt insgesamt und auch der gastronomischen Außenbereiche. Zusätzlich zum fließenden Verkehr wird die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt auch durch den ruhenden Pkw-Verkehr gemindert, der aktuell v.a. am Viehmarktplatz große Flächen in Anspruch nimmt und dementsprechend das Stadtbild prägt.[29] Öffentliche Aufenthaltsflächen oder konsumfreie Räume für Besucher*innen sind dagegen in der gesamten Innenstadt kaum vorhanden. Die hierfür besonders geeigneten Uferbereiche der Amper weisen derzeit kaum Aufenthaltsqualität auf und bieten für Besuchende nur wenig attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten in gastronomischen Außenbereichen oder öffentlichen Freiflächen. Dies ist teilweise auch auf die vorhandene Stadtmöblierung im Straßenraum und entlang der Amper zurückzuführen, die sich oftmals als nicht mehr zeitgemäß und attraktiv präsentiert. Die schlechte Bewertung der Aufenthaltsqualität im Rahmen der durchgeführten Befragung macht zudem deutlich, dass auch aus Sicht der Bürger*innen Handlungsbedarf bei öffentlichen Aufenthaltsräumen und Grünflächen in der Innenstadt besteht.

Aufgrund des umfassenden Angebots kommt der Innenstadt die Funktion eine zentralen Versorgungs- und auch Treffpunktfunktion für die Besuchenden zu. V.a. letztere kann durch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität noch ausgebaut werden, sodass auch verstärkt Besuche unabhängig von gezielten Erledigungen bzw. Einkäufen u.a. auch nach Geschäftsschluss stattfinden.

[29] Gemäß Informationen der Stadt Fürstenfeldbruck bestehen bereits konkrete Pläne für die Umgestaltung des südlichen Viehmarktplatzes, welche eine Steigerung der Aufenthaltsqualität am Standort durch Bepflanzung, Sitzelemente, Wasserspiel sowie die Ansiedlung weiterer Gastronomiebetriebe inkl. Außenbestuhlung vorsehen.

Abb. 16 Eindrücke zur innerstädtischen Aufenthaltsqualität

CIMA Beratung + Management GmbH 2022

4.4.1.2 Der Einzelhandelsbestand in der Innenstadt

Mit 126 Betrieben sind rd. 54 % der Fürstenfeldbrucker Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Abgrenzung des ZVB Innenstadt 2010 angesiedelt (vgl. Kapitel 4.2.1). Dabei handelt es sich überwiegend um kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen (Verkaufsfläche < 100 m²), sodass die zahlreichen Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 16.375 m² lediglich ca. 22 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen.

Die Unterteilung des innerstädtischen Einzelhandelsbestandes nach Warengruppen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 5 Einzelhandelsbestand in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt 2022 (Abgrenzung 2010)

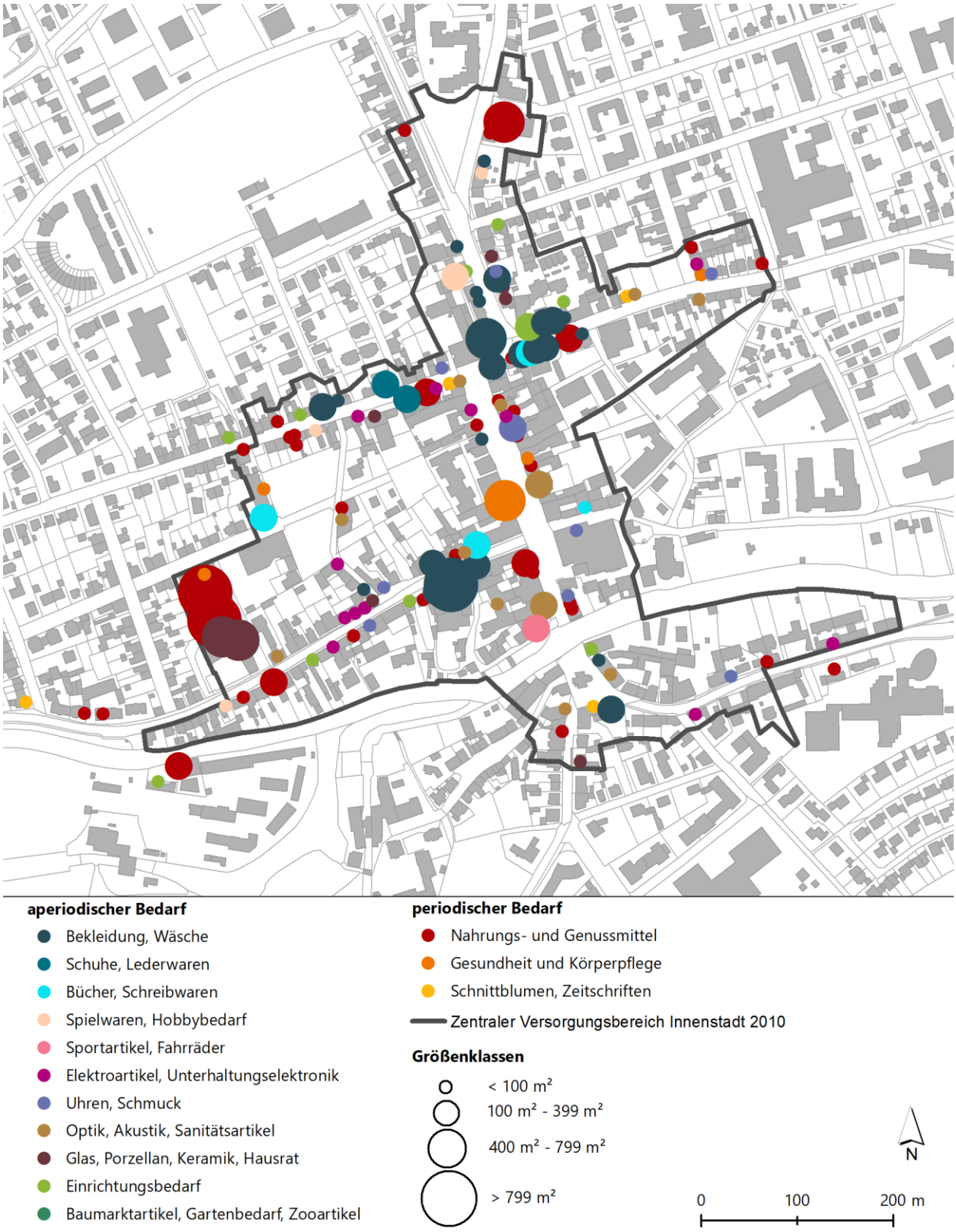
cima Warengruppe	Anzahl Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche* in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	35	4.770	26,0
Gesundheit und Körperpflege	4	1.020	4,8
Schnittblumen, Zeitschriften	3	145	0,7
Periodischer Bedarf insgesamt	**42**	**5.935**	**31,6**
Bekleidung, Wäsche	24	4.355	13,1
Schuhe, Lederwaren	2	980	3,2
Bücher, Schreibwaren	4	820	3,3
Spielwaren, Hobbybedarf	4	315	0,8
Sportartikel, Fahrräder	1	175	0,5
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	12	550	2,3
Uhren, Schmuck	9	595	6,1
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	12	705	4,9
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	8	1.180	3,5
Einrichtungsbedarf	8	600	1,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	0	165	0,6
Aperiodischer Bedarf insgesamt	**84**	**10.440**	**39,9**
Einzelhandel insgesamt	**126**	**16.375**	**71,5**

*Aufteilung der Teilsortimente bei Mehrbranchenbetrieben; Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Neben dem klassischen Einzelhandel bildet zudem auch der am Viehmarktplatz stattfindende Grüne Markt eine wichtige Magnetfunktion der Fürstenfeldbrucker Innenstadt. Hier können die Kund*innen den Wochenmarkt donnerstags besuchen. Angeboten werden hier frische und größtenteils regionale sowie saisonale Waren wie u.a. Obst, Gemüse, Fleisch oder Backwaren.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestands nach Sortiment und Größe in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Abb. 17 Einzelhandelsbestand in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt



Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

In einer detaillierten Betrachtung ist hinsichtlich des Einzelhandelsbestandes in den Leitsortimenten in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt Folgendes festzuhalten:

- Der größte Anteil der Betriebe und der Verkaufsfläche entfällt in der Innenstadt auf den **Nahrungs- und Genussmittelbereich**. Als wichtigste Nahversorger sind dabei der Vollsortimenter AEZ und der Lebensmitteldiscounter Aldi in der Schöngeisinger Straße sowie der Denn's Bio-Supermarkt in der Maisacher Straße anzuführen. Des Weiteren sind in der Innenstadt verschiedene Bäckerei- und Metzgereibetriebe sowie kleinere Spezialfachgeschäfte, wie ein Reformhaus, ein Fischgeschäft oder Anbieter von Schokoladenspezialitäten ansässig. Die insgesamt 35 vornehmlich kleinteiligen Betriebe vereinen eine Verkaufsfläche von ca. 4.770 m² auf sich.
- Eine ähnlich große Verkaufsfläche entfällt mit ca. 4.355 m² in der Innenstadt auf die Branche **Bekleidung, Wäsche** mit 24 Geschäften. Den mit Abstand größten Anbieter stellt dabei das Modehaus Fuchsweber dar, ergänzt wird das Angebot vornehmlich durch weitere inhaber*innengeführte Betriebe (u.a. Corina Michaeli Fashion Store, Bandou Underwear) und nachgeordnet auch verschiedene Filialkonzepte wie Hunkemöller, S. Oliver und Bonita. Im Hinblick auf das Preissegment bedient das innerstädtische Angebot im Sortiment Bekleidung, Wäsche vornehmlich das mittlere und hochpreisige Segment.
- Ein umfassender Teil an Betrieben entfällt zudem auf die Branchen **Elektroartikel, Unterhaltungselektronik** sowie **Optik, Akustik, Sanitätsartikel** mit jeweils 12 Betrieben. Hier wird das Angebot durch kleinteilige, teilweise inhaber*innengeführte Geschäfte vorgehalten (u.a. Sanitätshaus Wittlinger, Brillen Wachter, Elektro Weigl). Mit u.a. Apollo Optik und Geers Hörgeräte sind auch Filialkonzepte aus diesen Sortimenten in der Innenstadt vertreten.

Insgesamt ist der Branchenmix in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt als vielfältig zu bewerten. Aus nahezu allen Warengruppen sind mehrere Betriebe in der Innenstadt ansässig. Lediglich die Sortimente Sportartikel und Fahrräder sind mit einem Betrieb vertreten. Die Sortimente Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel werden in der Innenstadt nur als Randsortimente vorgehalten. Dies ist aufgrund der Flächenbedarfe für entsprechende Anbieter für Innenstädte jedoch nicht ungewöhnlich.

Wenngleich die Innenstadt nach wie vor über eine quantitativ gute Ausstattung im Einzelhandelsbereich verfügt, ist seit 2010 ein deutlicher Rückgang des Besatzes festzustellen. Sowohl die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (rd. -27 %) als auch die Gesamtverkaufsfläche (rd. -24 %) haben in diesem Zeitraum stark abgenommen. Als wichtige Veränderungen können u.a. die Schließung des Modehauses Kohl und von Spielwaren Reindl sowie die Verlagerung von Sport Becke in die Maisacher Straße genannt werden. Die Schließung von v.a. kleinteiligen Anbietern seit 2010 sowie Auswirkungen der Corona-Pandemie schlagen sich in der Innenstadt jedoch nicht in einer Zunahme der Leerstände nieder (s.o.). Den leergefallenen Lokalen konnte zumeist wieder eine Nutzung zugeführt werden, wenn auch nicht aus dem Einzelhandelssegment, sondern durch andere ergänzende publikumswirksame Nutzungen wie u.a. Dienstleistungen und Gastronomie, die ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt beitragen und den Trend eines sich wandelnden Nutzungsmixes in Innenstädten widerspiegeln. Trotz meist erfolgreicher Wiederbelegung der Leerstände wird der Umstand der Ladenschließungen von Seiten der Innenstadtbesucher*innen kritisch gesehen. Im Rahmen der Bürger*innenbefragung werden Leerstände und -schließungen als eine Schwäche der Fürstenfeldbrucker Innenstadt genannt und die aktuelle Auswahl im innerstädtischen Einzelhandelsangebot stellt einen Hauptkritikpunkt dar.

4.4.1.3 City-Qualitätscheck

Zusätzlich zur rein quantitativen Bestandserhebung wurde in der Fürstenfelder Innenstadt als wichtigstem Einzelhandelsstandort auch eine qualitative Bewertung des Angebotsniveaus und der Warenpräsentation der Einzelhandelsnutzungen innerhalb der ZVB-Abgrenzung 2010 vorgenommen. Das Gutachterteam beurteilte im Rahmen dieses sog. „**cima-City-Qualitäts-Checks**", basierend u.a. auf der Warenpräsentation

und der Schaufenstergestaltung der Geschäfte sowie dem äußeren Gesamteindruck, folgende qualitative Kriterien des Einzelhandelsangebotes:

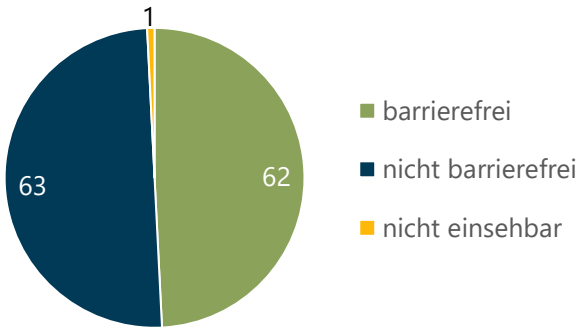
- Barrierefreiheit
- Preisgefüge der Waren
- Zielgruppenansprache nach Geschlecht und Altersstruktur
- Warenpräsentation

Die Bewertungen erfolgten dabei anonym.

Barrierefreiheit

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewinnt die **Barrierefreiheit** von Geschäftslokalen zunehmend an Bedeutung. Insbesondere in historischen Altstädten ist jedoch ein barrierefreier Zugang häufig nicht gegeben. Mittlerweile ist die Barrierefreiheit ein entscheidendes Kriterium bei vielen Filialisten sowie auch anderen Interessenten und stellt somit eine Problematik bei der zukünftigen Vermarktung und damit Wiederbelegung leerstehender Ladenlokale dar. Im Rahmen des City-Qualitäts-Checks wurden die Ladenlokale in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt hinsichtlich Treppenstufen im Eingangsbereich und der Erschließung in den inneren Bereichen untersucht. Neben Menschen mit körperlicher Behinderung ist dies auch entscheidend für ältere Mitbürger*innen oder Familien mit Kinderwägen. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, verfügen lediglich knapp die Hälfte der innerstädtischen Einzelhandelsgeschäfte über einen barrierefreien Zugang (ca. 49 %), während mit 50 % der Geschäftseinheiten ein großer Anteil als nicht barrierefrei einzustufen ist. Maßnahmen zur Barrierereduzierung sollten daher zeitnah eingeleitet werden.

Abb. 18 Barrierefreiheit des Einzelhandels in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt (Abgrenzung 2010)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n=126 Betriebe

Preisgefüge

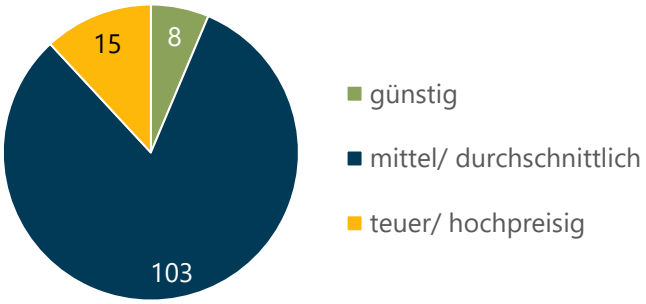
Mit dem Preisgefüge wird im Wesentlichen das Angebotsniveau des innerstädtischen Einzelhandels beschrieben. Ein entscheidendes Differenzierungsmerkmal ist, ob mit einer klaren Werbung für Marken Qualitätsorientierung in den Vordergrund gestellt wird oder ob mittels eindeutiger „Discountorientierung" nur der Preis als Marketinginstrument eingesetzt wird. Ein hoher Anteil von discountorientierten Betrieben kann Hinweis für eine Orientierung des Einzelhandels auf ein insgesamt unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau sein. Insgesamt werden beim Preisgefüge drei Kategorien unterschieden:

- **Teuer/ hochpreisig:** Betriebe dieser Kategorie positionieren sich meist über die Angebotsqualität. Marken- und Serviceorientierung stehen im Vordergrund. I. d. R. spricht der in jedem Belang professionelle Marktauftritt für einen überdurchschnittlichen Einzugsbereich. Die Zielgruppe ist exklusiv.
- **Mittel/ durchschnittlich**: Shop-Konzepte dieser Orientierung wenden sich an breite Käuferschichten. Trotz einer stärkeren Preisorientierung werden auch Markenwaren als Angebotskompetenz

herangezogen. Dabei handelt es sich dann i. d. R. um unterschwellige Ergänzungsangebote. Die Absatzformen sind aufgrund ihrer hohen Akzeptanz erfolgreich. Die Zielgruppe ist dabei weit gefasst.

- **Günstig**: Vordergründig stehen hier Discountprinzipien im Absatzkonzept dieser Unternehmen. Das gesamte Betriebskonzept hat sich der Preisorientierung unterzuordnen. Als günstig einzustufende Betriebe leben meist von Eigenmarken und „no-name"-Produkten.

Abb. 19 Preisgefüge des Einzelhandels in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt (Abgrenzung 2010)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n=126 Betriebe

Ziel des Fürstenfeldbrucker Einzelhandels sollte sein, Waren für sämtliche Kund*innengruppen vorzuhalten und damit alle Preisgefüge in der Innenstadt anzubieten. In der Innenstadt Fürstenfeldbrucks überwiegen die Geschäfte mit einem mittleren/ durchschnittlichen Preisniveau. Auf diesen Bereich entfallen rd. 82 % der insgesamt 126 innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe (vgl. Abb. 19). Dieses Ergebnis zeigt, dass das Angebot der Fürstenfeldbrucker Innenstadt insbesondere eine breite Zielgruppe anspricht, was sich positiv auf den Einzelhandelsstandort auswirkt. Betriebe, welche dieser Kategorie entsprechen, sind bspw. Modegeschäfte der gängigen Marken wie S. Oliver, Hunkemöller, Street One oder auch der Drogeriemarkt Müller. Umsatzschwächere Formate, die meist dem Discountsegment zugeordnet sind und vielerorts Trading-Down Prozesse in einer Innenstadt andeuten, sind hingegen nur vereinzelt und damit deutlich nachgeordnet vorhanden.

Auf das Preisgefüge teuer/ hochpreisig entfällt ein etwas höherer Anteil von ca. 12 % des Einzelhandelsbestandes, der den Anteil an Spezialgeschäften mit hohen Qualitätsanspruch in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt widerspiegelt. Hierzu zählen u. a. der Corinna Micheli Fashion Store oder Pam Fasion & Shoes.

Insgesamt werden mit dem Einzelhandelsangebot verschiedene Zielgruppen angesprochen.

Zielgruppe

Des Weiteren wurden bei der Erhebung des Einzelhandelsbestandes in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt die Geschäfte hinsichtlich der Zielgruppen Alter und Geschlecht untersucht. Dabei ergab sich folgendes Bild: Ein großer Teil des Angebotes richtet sich in Fürstenfeldbruck an alle Altersgruppen. Für die Altersgruppen „Erwachsene" sowie „junge Erwachsene" gibt es in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt die meisten spezifischen Angebote. Vergleichsweise gut aufgestellt ist auch das Angebot für Senior*innen. Waren für die Altersgruppen „Baby/ Kinder" sowie „Jugendliche" werden am wenigsten in der Innenstadt vorgehalten und stellen auch gemäß den Ergebnissen der Bürger*innenbefragung eine Angebotslücke im Einzelhandelsangebot Fürstenfeldbrucks dar. V.a. Geschäfte, die speziell Waren für Babys und Kinder anbieten, sind nur in geringer Zahl vorhanden. Angebote, welche gezielt diese Altersgruppen ansprechen, werden meist als Teilsortimente und entsprechend oft nur in geringem Umfang vorgehalten.

Hinsichtlich der Geschlechterspezifika hält etwa die Hälfte der Betriebe ein Angebot für alle Geschlechter vor. Von den spezialisierten Geschäften entfällt die Mehrheit auf Damen und nur wenige Betriebe halten ein spezielles Angebot für Männer vor. Diese Auswertung betrifft ausschließlich die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Wäsche und Schuhe, Lederwaren.

Wenngleich von Seiten der Stadt in Bezug auf die konkrete Mieterwahl kaum Einflussmöglichkeiten bestehen, sollten bei (anstehenden) Leerständen Gespräche mit den Eigentümern stattfinden und ggf. Unterstützung bei der Mietersuche erfolgen (z.B. Vermittlung bei der Stadt vorliegenden Ansiedlungsanfragen).

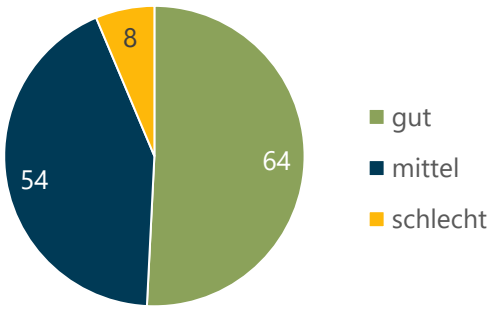
Warenpräsentation

Die Warenpräsentation sowie die Laden- und Schaufenstergestaltung (Gestaltungsniveau) kennzeichnen konkret den Marktauftritt der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Beide Faktoren geben die „Visitenkarte" des Unternehmens ab. Die Kompetenz eines Betriebes kann durch eine klare Konzeption in der Schaufenster- und Ladengestaltung unterstrichen werden. Folgende Einordnung wurde vorgenommen:

- **gut**: Betriebe mit dieser Bewertung sind durch eine aufwendige Warenpräsentation und Ladengestaltung gekennzeichnet. Beide Elemente tragen maßgeblich dazu bei, die Angebotskompetenz zu unterstreichen. Die Betriebe dekorieren themenorientiert und sind ständig bemüht, durch „pfiffige" Ideen aufzufallen. Diese Unternehmen sind in ihrer Selbstdarstellung mustergültig und investieren einen beachtlichen Anteil ihrer Erträge in den Marktauftritt.
- **mittel**: Betriebe dieser Kategorie haben eine standardisierte, nicht besonders auffallende Warenpräsentation. Der Ladenbau ist i. d. R. einfach. Die Investitionen in den Marktauftritt sind eher mäßig. Optimierungsbedarf besteht entweder in der einheitlichen Darstellung von Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation sowie der Klarheit der Zielgruppenorientierung oder in der Organisation der Warenpräsentation. Einzelne Betriebe dieser Bewertungskategorie sind durch eine beengte Warenpräsentation, d. h. auch durch eine Überfüllung mit Waren gekennzeichnet. Zu kleine Verkaufsflächen stellen sich als Entwicklungshemmnis heraus.
- **schlecht**: Die entsprechend eingestuften Betriebe machen einen ungepflegten Eindruck. Aus Warenpräsentation und Ladengestaltung ist kein eindeutiges Konzept erkennbar. Die Warenpräsentation ist eher lieblos. Die Ladenmöblierung entspricht in den meisten Fällen nicht den aktuellen Standards und wirkt antiquiert.

Die Einzelhandelsbetriebe in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt wurden mit Blick auf die Warenpräsentation sowie Laden- und Schaufenstergestaltung zum überwiegenden Teil als gut bzw. mittel bewertet (vgl. Abb. 20). Bei acht Betrieben wurde im Rahmen der Bestandserhebung ein erhebliches Defizit im Bereich Warenpräsentation konstatiert. Insgesamt besteht demnach noch bei zahlreichen Betrieben Verbesserungspotenzial. Mit Workshops zu u.a. Warenpräsentation und Ladengestaltung oder Store-Checks auf einzelbetrieblicher Ebene kann von Seiten der Stadt Unterstützung angeboten werden, um den Ladenauftritt des Einzelhandels noch weiter zu verbessern.

Abb. 20 Warenpräsentation des Einzelhandels in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt (Abgrenzung 2010)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n= 126 Betriebe

4.4.2 Detailbetrachtung ZVB Buchenau

4.4.2.1 Lagen und Nutzungen in der Buchenau

Die Buchenau weist nach der Innenstadt die nächstgrößere Konzentration von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen auf. Diese sind zum großen Teil im AEZ Center und daran angrenzend lokalisiert, sodass der ZVB Buchenau eine vergleichsweise kompakte räumliche Ausdehnung aufweist. Das umfassende Angebot unter nahezu einem Dach und die gute Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandorts über die Bundesstraße B471 und u.a. die Straße Am Sulzbogen sowie den unmittelbar am Standort gelegenen S-Bahnhof Buchenau stellt die Buchenau einen wichtigen Versorgungsstandort dar.

Im Gegensatz zur Innenstadt beschränkt sich der Nutzungsmix im ZVB Buchenau vornehmlich auf den Einzelhandel (ca. 62 %), ergänzend sind u.a. ein Kino sowie einige Gastronomiebetriebe (ca. 18 %) und verschiedene Dienstleister ansässig. Weitere publikumswirksame Nutzungen sind in den Erdgeschosslagen nur vereinzelt vorhanden.

Die genaue Aufteilung der Nutzungen im ZVB Buchenau gemäß Abgrenzung 2010 ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tab. 6 Nutzungsmix im ZVB Buchenau 2022 (Abgrenzung 2010)

Nutzungsart	Anzahl
Einzelhandel	31
Gastronomie, Hotellerie	9
Dienstleistung	6
Gesundheit/ Soziales	1
Freizeit/ Kultur	1
Bildung	-
Öffentliche Einrichtungen	-
Sonstiges Gewerbe	1
Leerstand	1
Nutzungen insgesamt	**50**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Wie Abb. 21 zeigt, weist der ZVB Buchenau aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung keine Hauptlagen aus, ein dichter Besatz ist durchgehend im Center sowie am zentralen Geschwister-Scholl-Platz auszumachen.

Im Hinblick auf die Leerstandssituation konnte bei der Bestandsaufnahme lediglich ein leerstehendes Ladenlokal ausgemacht werden, sodass auch im zweiten ZVB keine u.a. pandemiebedingte Leerstandsproblematik festzustellen ist.

Abb. 21 Nutzungsmix im ZVB Buchenau 2022

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

Der ZVB Buchenau ist insgesamt durch seinen Einzelhandelsbesatz und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion sowie seiner Kompaktheit geprägt, während im Hinblick auf die **städtebauliche Qualität** des Standorts Defizite festzustellen sind. Den Mittelpunkt des ZVB stellt der Geschwister-Scholl-Platz dar, den im Wesentlichen das Einkaufscenter Buchenau umgibt und der östlich durch eine weitere Geschäftszeile begrenzt wird. Der als Fußgängerzone ausgewiesene Platz verfügt nur vereinzelt über eine Baumbepflanzung und präsentiert sich städtebaulich funktional. Entsprechend laden die punktuell vorhandenen öffentlichen Sitzgelegenheiten auch eingeschränkt zum Verweilen ein. Außenbereiche von Gastronomiebetrieben sind vereinzelt vorhanden. Aufgrund u.a. der gastronomischen Einheiten, der vorhandenen konsumfreien Aufenthaltsräume sowie des Wochenmarktes ist für den ZVB Buchenau eine soziale Treffpunktfunktion festzustellen, die durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität noch gesteigert werden könnte.

4.4.2.2 Der Einzelhandelsbestand im ZVB Buchenau

Mit 31 Betrieben sind rd. 13 % des gesamten Einzelhandelsbestandes in der Buchenau angesiedelt. Dabei handelt es sich überwiegend um filialisierte Fachmarktstrukturen, die im Vergleich zum innerstädtischen inhaber*innengeführten Einzelhandelsbesatz größere Verkaufsflächen aufweisen. In der Folge liegt trotz einer deutlich geringeren Anzahl von Betrieben die Gesamtverkaufsfläche im ZVB Buchenau mit rd. 15.920 m² nur ca. 455 m² unter dem innerstädtischen Besatz und entspricht ebenso ca. 21 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Die Unterteilung des Einzelhandelsbestandes in der Buchenau nach Warengruppen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 7 Einzelhandelsbestand im ZVB Buchenau 2022 (Abgrenzung 2010)

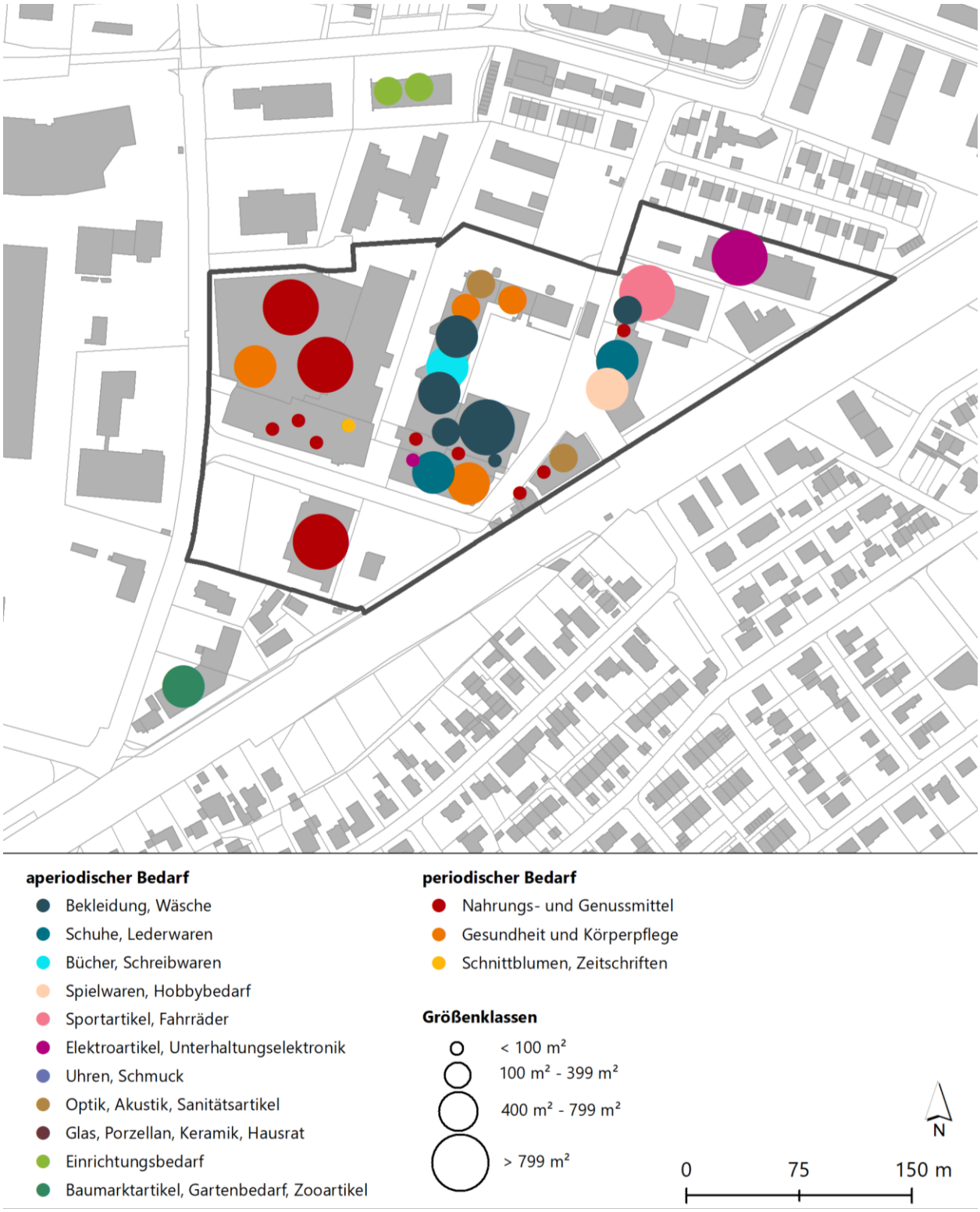
cima Warengruppe	Anzahl Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche* in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	11	5.910	38,3
Gesundheit und Körperpflege	4	1.380	7,6
Schnittblumen, Zeitschriften	1	80	0,5
Periodischer Bedarf insgesamt	**16**	**7.370**	**46,3**
Bekleidung, Wäsche	6	2.570	5,8
Schuhe, Lederwaren	2	1.315	3,1
Bücher, Schreibwaren	1	640	2,7
Spielwaren, Hobbybedarf	1	775	2,1
Sportartikel, Fahrräder	1	785	2,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2	1.390	6,4
Uhren, Schmuck	0	95	0,5
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	2	190	1,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	485	2,1
Einrichtungsbedarf	0	95	0,5
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	0	205	1,3
Aperiodischer Bedarf insgesamt	**15**	**8.550**	**28,3**
Einzelhandel insgesamt	**31**	**15.920**	**74,6**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Auch im ZVB Buchenau findet wöchentlich ein Grüner Markt statt. Dieser findet am Geschwister-Scholl-Platz statt und stellt eine gute Ergänzung des klassischen Einzelhandels am Standort dar. Vorgehalten werden vornehmlich regionale Waren wie u.a. Obst und Gemüse.

Der nachfolgenden Abb. 20 ist die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestands nach Sortiment und Größe im ZVB Buchenau zu entnehmen.

Abb. 22 Einzelhandelsbestand im ZVB Buchenau



Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; Kartengrundlage: Stadt Fürstenfeldbruck

In einer detaillierten Betrachtung ist hinsichtlich des Einzelhandelsbestandes in den Leitsortimenten für den ZVB Buchenau Folgendes festzuhalten:

- Sowohl im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe als auch die Verkaufsfläche kommt dem **Nahrungs- und Genussmittelbereich** im ZVB Buchenau der größte Anteil zu. Den drei großflächigen Betrieben AEZ, Aldi und Lidl kommt die wesentliche Nahversorgungsfunktion am Standort zu, ergänzt wird das Angebot noch durch verschiedene kleinteilige Anbieter wie Bäcker, Metzger oder Spezialanbieter wie einen Anbieter für asiatische Lebensmittel. Insgesamt vereint das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** eine Gesamtverkaufsfläche von 5.910 m² auf sich, was einem Anteil von ca. 37 % der Gesamtverkaufsfläche im ZVB Buchenau entspricht.
- Ein Anteil von 16 % der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf das Segment **Bekleidung, Wäsche**, welches mit sechs Betrieben in der Buchenau vertreten ist. Bis auf ein Geschäft handelt es sich bei den ansässigen Geschäften um Filialkonzepte. Mit zwei getrennten Ladenlokalen von C&A, kik, mister*lady und Ernsting's Family werden im Gegensatz zur Innenstadt vornehmlich Angebote für preissensitivere Zielgruppen vorgehalten.
- Neben Lebensmitteln ergänzen noch vier Betriebe aus dem Segment **Gesundheit und Körperpflege** das Angebot im periodischen Bedarf. Dabei handelt es sich um die beiden Drogeriemärkte Müller und Rossmann sowie jeweils eine Parfümerie und eine Apotheke. Drogeriewaren werden darüber hinaus noch in den großen Systemanbieter des Lebensmitteleinzelhandels als Randsortiment in z.T. umfassenden Ausmaß vorgehalten.
- Ein ähnlich großer Verkaufsflächenanteil entfällt im ZVB Buchenau zudem auf die Branchen **Schuhe, Lederwaren** sowie **Elektronikartikel, Unterhaltungselektronik** (jeweils zwei Betriebe). Hier wird das Angebot durch die größeren Filialkonzepte von Deichmann und My Shoes bzw. im Elektroniksegment durch den großflächigen Expert Technomarkt vorgehalten.

Der Branchenmix in der Buchenau ist im Wesentlichen vergleichbar zum Geschäftsbesatz der Fürstenfeldbrucker Innenstadt, nur vereinzelt sind einige Sortimentslücken in den Hauptsortimenten festzustellen (u.a. Uhren, Schmuck, Glas Porzellan, Keramik, Hausrat, vgl. S. 47, Tab. 5). In anderen Branchen, wie u.a. bei Sportartikeln und Spielwaren, schließt der entsprechende Fachgeschäftsbesatz in der Buchenau die innerstädtischen Lücken. Auch im Hinblick auf die Betriebstypen und das Preisniveau ergänzt das Angebot in der Buchenau mit seinen Fachmarktstrukturen aus dem günstigen bis mittleren Preissegment das vornehmlich durch inhaber*innengeführte Betriebe geprägte innerstädtische Angebot. Insgesamt lässt sich somit für die beiden zentralen Versorgungsbereiche Buchenau und Innenstadt ein sich ergänzendes Einzelhandelsangebot festhalten, welches zu einer Funktionsteilung der beiden Bereiche beiträgt und keine Konkurrenzwirkung entfaltet.

Im Gegensatz zur Innenstadt sind für die Buchenau seit 2010 lediglich ein Rückgang von zwei Einzelhandelsbetrieben (rd. -6 %) und eine gleichzeitige Steigerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 3.090 m² bzw. + 24 %) festzuhalten. Als wesentliche Veränderungen können u.a. die Verlagerung von Aldi in den ZVB, die Ansiedlung der Drogerie Müller sowie von kik und Ernsting's Family sowie verschiedene Verkaufsflächenerweiterungen genannt werden.

4.5 Nahversorgungsanalyse in Fürstenfeldbruck

Mit Blick auf die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Fürstenfeldbruck kommt neben der Innenstadt der wohnortnahen, v.a. auch fußläufigen Versorgung der Wohnbevölkerung eine wesentliche Bedeutung zu. Oberste Prämisse sollte sein, dass sich alle Bewohner*innen in möglichst geringer Entfernung bzw. Zeit mit Waren des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Drogerieartikel) versorgen können.

Im Bereich der Nahversorgung kommt es dabei nicht allein auf ein quantitativ umfangreiches Angebot, also schlicht die Menge der vorhandenen Einzelhandelsangebote, an. Wesentlich ist außerdem die Qualität der Betriebe sowie ein möglichst umfangreicher Mix unterschiedlicher Angebotsformate aus dem

Nahversorgungsbereich (z.B. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Spezialhandel, Lebensmittelhandwerk, Drogerie), um den Anforderungen verschiedener Kund*innengruppen gerecht zu werden. In Bezug auf eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner*innen mit Waren des täglichen Bedarfs ist auch die räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte von erheblicher Bedeutung. Insbesondere vor dem Hintergrund zahlreicher eingeschränkt mobiler Bevölkerungsgruppen, die in ihrer Anzahl zukünftig zunehmen (demographischer Wandel), ist eine wohnortnahe, möglichst fußläufig erreichbare Versorgungsstruktur von enormer Bedeutung. Die Nähe zu modernen Nahversorgungsstrukturen wirkt sich auch positiv auf die Qualität und Attraktivität einer Wohnlage aus. Dies sollte auch bei neuen Wohngebietsentwicklungen berücksichtigt werden.

Folgende Komponenten gilt es entsprechend mit Blick auf eine gelungene Nahversorgungstruktur im Stadtgebiet zu beachten:

Abb. 23 Komponenten einer gelungenen Nahversorgung

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Quantität

Die Analyse der Nahversorgungsstrukturen zeigt in der Stadt Fürstenfeldbruck in rein quantitativer Hinsicht insgesamt, sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe als auch der Verkaufsflächengrößen, eine gute Angebotssituation. Mit 81 Betrieben aus dem Lebensmittelbereich sowie 15 Drogerieanbietern bzw. Apotheken[30] sind hier zahlreiche Betriebe vorhanden.

Im Lebensmittelsegment beläuft sich die gesamte Verkaufsfläche auf rd. 21.485 m², was einer durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,6 m² pro Einwohner*in entspricht (vgl. Kapitel 4.2). Der Besatz umfasst verschiedene großflächige Lebensmittelmärkte, wie bspw. Filialen von AEZ, Edeka und Rewe sowie der Lebensmitteldiscounter Lidl, Aldi, Norma und Penny, ergänzt durch zahlreiche Spezialanbieter (u.a. Metzger, Bäcker). Mit Blick auf das erwirtschaftete Umsatzvolumen im Lebensmittelsegment i.H.v. rd. 124,4 Mio. € p.a. zeigt sich, dass Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland nach Fürstenfeldbruck festzuhalten sind, da das verfügbare Kaufkraftvolumen der Fürstenfeldbrucker Wohnbevölkerung sich im Lebensmittelbereich auf rd. 99,3 Mio. € p.a. beläuft (vgl. Kapitel 5.2 bzw. 5.3).

Im Vergleich mit anderen Kommunen (vgl. Kapitel 4.2.3) bewegt sich Fürstenfeldbruck bezüglich der Quantität der Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner*in auf einem durchschnittlichen Niveau. Neben dem Kriterium der Quantität spielen jedoch auch die Qualität und insbesondere die räumliche Verteilung der Nahversorgungsbetriebe eine Rolle, um eine ausreichende und auch fußläufige Versorgung für die Fürstenfeldbrucker Bürger*innen gewährleisten zu können.

[30] In den hier genannten Drogerieanbietern sind aufgrund ihrer geringen Nahversorgungsbedeutung keine Parfümerien und Spezialanbieter enthalten.

Abb. 24 Nahversorgungsstrukturen im Fürstenfeldbrucker Stadtgebiet

E-Center Rehder, Oskar-von-Miller-Straße

REWE, Kurt-Schumacher-Straße

AEZ, Heimstättenstraße

Penny, Am Ährenfeld

CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Qualität

Im Hinblick auf die Qualität des vorgehaltenen Angebots ist zunächst ein umfangreicher Mix unterschiedlicher Betriebstypen und Angebotsformen festzuhalten. Neben kleinteiligen, z.T. spezialisierten Anbietern (u.a. Lebensmittelhandwerk, Unverpackt-Laden, Obst- und Gemüse) sind auch verschiedene strukturprägende sowie großflächige Anbieter (u.a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) im Fürstenfeldbrucker Stadtgebiet verortet. Daher kann grundsätzlich von einem breiten Angebots- und Betriebstypenmix gesprochen werden. Lediglich der Betriebstyp SB-Warenhaus fehlt gänzlich in der Fürstenfeldbrucker Angebotsstruktur.

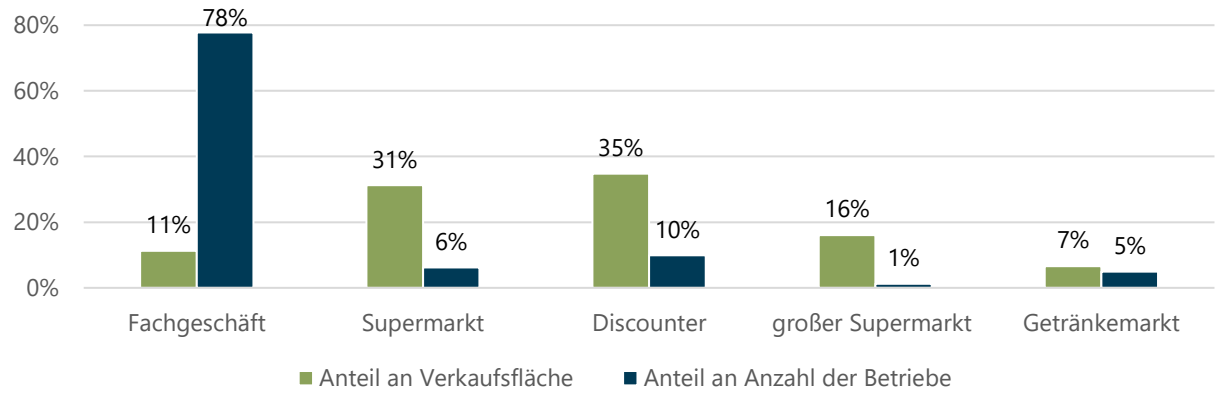
Insbesondere in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt gibt es ein spezialisiertes Angebot mit einigen kleinteiligen Lebensmittelanbietern. Neben mehreren Bäckereien und Metzgereien sind hier u.a. Anbieter aus dem Bio-Segment, Feinkostgeschäfte, Obst- und Gemüseanbieter und ein Fischladen anzutreffen. Nicht zuletzt nimmt der Wochenmarkt auf dem Viehmarktplatz mit zahlreichen Ständen, die v.a. Fleisch- und Wurstwaren, Fisch, Käse sowie Blumen, Obst und Gemüse vorhalten, eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein, welcher die qualitative Angebotspalette im Lebensmittelsegment bereichert. Weitere Grüne Märkte finden zudem wöchentlich am Geschwister-Scholl-Platz sowie mit dem Bauernmarkt am Kloster statt. In den vergangenen Jahren wurde auch das Angebot im immer wichtiger werdenden Segment Bio bzw. Nachhaltigkeit ausgebaut. Im Stadtgebiet sind somit aktuell ein Denns Bio-Supermarkt, ein Naturkost- sowie ein Unverpackt-Laden lokalisiert. Trotz des bereits ausdifferenzierten Angebots an Spezialanbietern, äußerten Bürger*innen in der Befragung den Wunsch nach u.a. mehr vielfältigeren und spezielleren kleinen Geschäfte und eines umfassenderen Angebots regionaler, nachhaltiger, veganer und Bio-Produkte.

Abb. 25 Spezialisiertes Lebensmittelangebot in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt

CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die nachfolgende Abb. 26 stellt die Aufteilung der Lebensmittelanbieter Fürstenfeldbrucks nach Betriebstyp und ihren jeweiligen Anteilen an der Verkaufsfläche, den Betrieben und dem Umsatz dar. Zu den Fachgeschäften zählen im Lebensmittelsegment u.a. die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), Spezialanbieter (z.B. Obst- und Gemüse, Feinkost, Reformwaren) aber auch kleine Supermärkte mit weniger als 400 m². Diesen Anbietern kommt in Fürstenfeldbruck ein Anteil von ca. 78 % der Lebensmittelbetriebe zu. Im Hinblick auf den Verkaufsflächenanteil (ca. 11 %) nehmen sie jedoch eine deutlich nachgeordnete Rolle ein. Jeweils etwa ein Drittel der Verkaufsfläche vereinen die Betriebstypen Supermarkt und Discounter auf sich, während sie im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe zusammengenommen lediglich einen Anteil von ca. 16 % erreichen. Der geringste Flächenanteil entfällt auf Getränkemärkte (ca. 7 % der Fläche).

Abb. 26 Betriebstypenstruktur des Sortiments Lebensmittel in Fürstenfeldbruck



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

In einer Detailbetrachtung des Marktauftritts insbesondere der strukturprägenden Lebensmittelmärkte, u.a. hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierung, Flächenzuschnitt und Immobilienzustand, präsentiert sich der Großteil der Anbieter als attraktiv und leistungsfähig. Nur wenige Betriebe weisen Modernisierungsrückstände auf oder entsprechen im Hinblick auf ihre Verkaufsflächenausstattung nicht mehr den aktuellen Standards der jeweiligen Anbieter. Hierbei ist v.a. der AEZ Supermarkt in der Heimstättenstraße zu nennen, der sowohl im Hinblick auf seine Größe als auch seinen Marktauftritt als nicht mehr zeitgemäß und attraktiv einzustufen ist. Gemäß Informationen der Stadtverwaltung sind für den Standort jedoch bereits Baumaßnahmen vorgesehen, die sowohl für den Supermarkt einen Neubau inkl. Café vorsehen als auch die Umgestaltung des gesamten Umfeldes und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität zum Ziel haben. Mit Blick auf die Verkaufsflächendimensionierung bleiben speziell die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl in der Maisacher Straße sowie Norma in der Augsburger Straße hinter aktuell gängigen Größenordnungen zurück und entsprechen auch nicht mehr den aktuellen Standards der jeweiligen Betreiber.

Räumliche Verteilung

In Anbetracht einer fußläufigen Nahversorgung für möglichst große Teile der Bevölkerung ist v.a. auch die räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte von erheblicher Bedeutung. Abb. 27 zeigt die aktuelle räumliche Nahversorgungsstruktur in der Stadt Fürstenfeldbruck. In der Karte sind die strukturprägenden Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² sowie Spezialanbieter mit mehr als 350 m² mit ihren jeweiligen fußläufigen Einzugsbereichen (rd. 10-Minuten fußläufige Entfernung) schematisch eingetragen. Bei der dargestellten Entfernung wird davon ausgegangen, dass die Märkte noch fußläufig von Kund*innen aus den umliegenden Wohngebieten aufgesucht werden können. Neben den Bestandsstrukturen sind in der Karte weiterhin auch aktuelle Wohngebietsplanungen bis 2030 im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck enthalten[31].

Im Hinblick auf die fußläufige Versorgungsstruktur zeigt sich für das Fürstenfeldbrucker Stadtgebiet ein disperses Bild. Die verschiedenen Systemanbieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel sind an unterschiedlichen Standorten in der Kernstadt lokalisiert sind und gewährleisten dadurch bereits ein grundsätzlich gutes Nahversorgungsnetz. Während für die Wohngebiete im Norden und Westen der Kernstadt sowie dem Innenstadtbereich eine weitestgehend flächendeckende Nahversorgung festzuhalten ist, sind v.a. am östlichen Siedlungsrand, Richtung Emmering, sowie südlich des S-Bahnhofs Buchenau Siedlungsgebiete mit Versorgungslücken zu konstatieren. Eine Unterversorgung ist darüber hinaus auch in den Ortsteilen (z.B. Aich, Puch) festzustellen, wo durch wenige kleinteilige Angebotsstrukturen (z.B. Hofladen, Bäckerei) nur äußerst eingeschränkt Versorgungsmöglichkeiten vorgehalten werden.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem nordöstlich des zentralen Versorgungsbereichs Buchenau gelegenen Berna Markt (Buchenauer Straße) aufgrund seiner vergleichsweisen kleinen Verkaufsfläche und des spezialisierten Angebotes über keinen klassischen Lebensmittelanbieter bzw. Systemanbieter mit einer umfangreichen Versorgungsfunktion handelt. Der Anbieter übernimmt für die Bewohner*innen im Umfeld zwar eine wichtige Nahversorgungsfunktion, da er den einzigen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt darstellt, allerdings kann der Berna Markt aufgrund seiner Größe und des eingeschränkten bzw. speziellen Angebots nur eine ausschnittsweise Versorgung übernehmen.

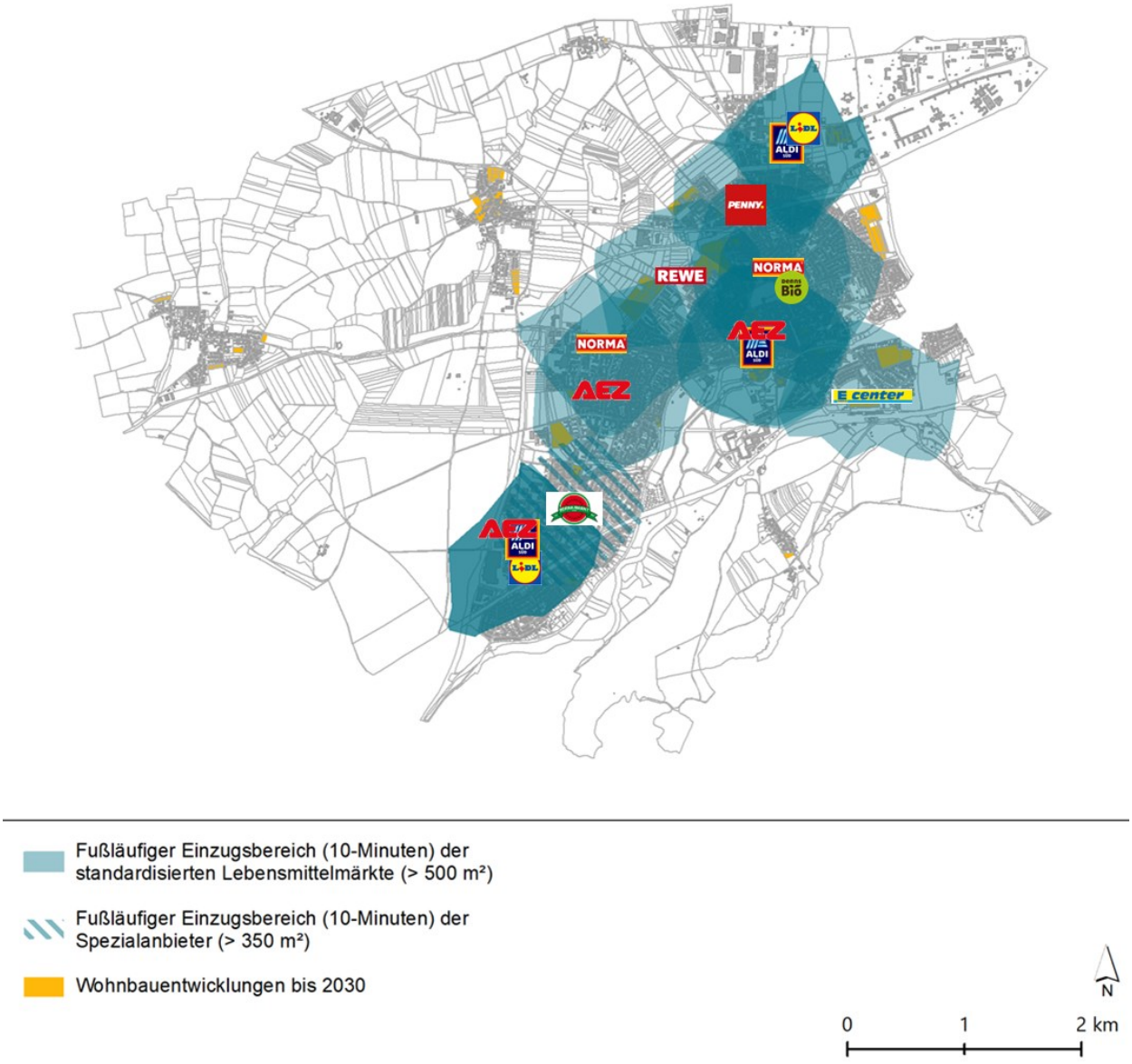
Bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 wurden die Versorgungslücken im östlichen Stadtgebiet Richtung Emmering in der räumlichen Nahversorgungsabdeckung aufgezeigt.[32] Ebenso wurde 2010 auf zukünftige geplante Wohngebiete und die Notwendigkeit hingewiesen, deren fußläufige Nahversorgung durch frühzeitige Identifizierung von möglichen Investoren und Betreibern zu sichern. Die 2010 v.a. im Osten der Stadt identifizierten räumlichen Versorgungslücken wurden bislang nicht geschlossen. Im Sinne

[31] Die Lage und der Umfang der Wohngebietsplanungen basieren auf von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen.

[32] Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenfeldbruck 2010

einer nachhaltigen Stadtentwicklung und vor dem Hintergrund der geplanten Neubausiedlungen, die sich teilweise auch in diesen unterversorgten Gebieten befinden, könnte die wohnortnahe Versorgung v.a. mit Lebensmitteln zielgerichtet weiterentwickelt werden.

Abb. 27 Nahversorgungsstrukturen in Fürstenfeldbruck (Systemanbieter)



Bearbeitung CIMA Beratung + Management GmbH 2022; Kartengrundlage Stadt Fürstenfeldbruck, Stand 2022

Drogerie- und Apothekerwaren

Neben Lebensmitteln stellen insbesondere auch Drogerie- und Apothekerwaren einen wesentlichen Bestandteil der Nahversorgung dar. Der Apotheken- und Drogeriebereich kommt in Fürstenfeldbruck ebenfalls auf eine umfangreiche Verkaufsflächengröße von rd. 4.685m².

Im **Drogeriebereich** sind mit jeweils zwei Filialen von Müller und dm und einer Filiale von Rossmann drei der gängigen Drogeriemarktkonzepte in Fürstenfeldbruck vertreten. Die verschiedenen Anbieter verteilen sich auf unterschiedliche Standorte im Stadtgebiet: eine Filiale des Anbieters Müller ist in der Innenstadt

verortet, die andere im zentralen Versorgungsbereich Buchenau. In Letzterem ist auch der Anbieter Rossmann lokalisiert, sodass die beiden Drogeriemärkte insbesondere für die Versorgung des südlichen Stadtgebietes von großer Bedeutung sind. Weiterhin ist eine Filiale von dm im Standortverbund mit Edeka in der Oskar-von-Miller-Straße und eine im nördlichen Stadtgebiet an der Maisacher Straße beim Lebensmitteldiscounter Lidl lokalisiert. Darüber hinaus weisen auch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte Drogeriewaren als Randsortiment auf und übernehmen entsprechende Versorgungsfunktionen.

Grundsätzlich besteht aus quantitativer Sicht ein gutes Angebot im Drogeriesegment. Bei Betrachtung der Standortlage der Anbieter zeigt sich, dass eine fußläufige Versorgung durch die Drogeriemärkte meist gegeben ist. Positiv lässt sich auch die Nähe der Drogeriefachmärkte zu Betrieben aus dem Lebensmittelsegment werten, die gute Kopplungsmöglichkeiten im Nahversorgungsbedarf ermöglicht. Im Hinblick auf die Marktauftritte ist eine aus gutachterlicher Sicht zeitgemäße Ladengestaltung sowie Verkaufsflächenausstattung festzustellen.

Die **Apothekendichte** in der Stadt Fürstenfeldbruck ist mit acht Betrieben vergleichsweise gering. Im Durchschnitt werden somit ca. 4.648 Personen von einer Apotheke versorgt. Damit wird der durchschnittliche Versorgungsgrad in Bayern von rund 4.493 Einwohnern[33] leicht unterschritten. Qualitativ ist v.a. auf die Amper Apotheke und Apotheke im E-Center hinzuweisen, die auf vergleichsweise großen Verkaufsflächen agieren und somit ein relativ umfangreiches Angebot für die Kundschaft bereithalten. Im Hinblick auf die räumliche Verteilung ist eine gute Ausstattung zu konstatieren. So agieren einige Apotheken im Innenstadtbereich und der Buchenau sowie weitere in wohnortnahen Lagen, u.a. auch in der Nähe von Arztpraxen.

[33] Quelle: Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände e.V. 2022

5 Nachfragesituation

5.1 Einzugsgebiet des Einzelhandels

Als Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Fürstenfeldbrucks wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Einwohner*innen den Handelsstandort Fürstenfeldbruck regelmäßig aufsuchen. Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Diese sind v.a.:

- Struktur und Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Fürstenfeldbruck,
- Branchenmix,
- Anziehungskraft und Attraktivität ansässiger (Groß-)Betriebe,
- Entfernung zu attraktiven Konkurrenzorten,
- Angebot an Wettbewerbsstandorten,
- Verteilung der Bevölkerung im Raum,
- Topographie und naturräumliche Gegebenheiten,
- Verkehrsinfrastruktur,
- Tourismus sowie
- Pendler*innenbewegungen (arbeits- und ausbildungsbedingt).
- Zudem werden weitere Untersuchungen u.a. zum Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck (u.a. Einzelhandelskonzept 2010, LEP Bayern, RP München, Bürger*innenbefragung zum Einkaufsverhalten) berücksichtigt.

Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum erstreckt sich das Einzugsgebiet von Fürstenfeldbruck über die eigene Stadtgrenze hinaus und umfasst auch verschiedene Umlandkommunen. Es wird jedoch im Wesentlichen durch die im Umland liegenden Mittelzentren (u.a. Dachau, Germering, Starnberg, Landsberg am Lech) sowie die Metropolen München und Augsburg eingeschränkt, die z.T. über attraktive Einzelhandelsangebote verfügen. Darüber hinaus wurde im nordwestlich von Fürstenfeldbruck gelegenen Mering in den letzten Jahren ein umfassendes Fachmarktzentrum an Bundesstraße B2 errichtet, welches sich entsprechend einschränkend auf das Einzugsgebiet im Nordwesten auswirkt.

Das sog. **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** mit der höchsten Kaufkraftbindung über alle Branchen entfällt auf das Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck (inkl. Ortsteile).

Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** mit einer etwas geringeren Einkaufsorientierung nach Fürstenfeldbruck umfasst die angrenzenden Kommunen Maisach, Olching, Emmering, Alling, Schöngeising, Grafrath, Landsberied, Jesenwang, Kottgeisering, Moorenweis, Adelshofen, Mammendorf, Hattenhofen, Oberschweinbach.[34]

Insgesamt umfasst das Einzugsbiet mit seinen beiden Zonen aktuell ca. 115.600 Einwohner*innen. Bis zum Jahr 2033 ist basierend auf Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik von einem Zuwachs um ca. 12.744 Einwohner*innen bzw. ca. 12 % auszugehen.[35]

[34] Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes und seiner Zonen wurden die Ergebnisse der Bürger*innenbefragung, insb. zu den Themen Besuchshäufigkeit und Einkaufsorientierung berücksichtigt

[35] Das Einzugsgebiet wurde im Rahmen des Runden Tisches EHK besprochen und von der Verwaltung und den weiteren Teilnehmer*innen bestätigt.

Tab. 8 Einzelhandelsbestand im ZVB Buchenau 2022

Einzugsgebiet	Kommunen	Einwohner*innen 2022	Prognose Einwohner*innen 2033*
Zone I	Fürstenfeldbruck	37.181	38.700
Zone II	Maisach, Olching, Emmering, Alling, Schöngeising, Grafrath, Landsberied, Jesenwang, Kottgeisering, Moorenweis, Adelshofen, Mammendorf, Hattenhofen, Oberschweinbach	78.418	83.010
Einzugsgebiet gesamt		**115.599**	**121.710**

* Da für die Kommunen im Einzugsgebiet in Abhängigkeit von ihrer Größe teilweise nur Prognosewerte bis 2033 vorliegen, wurde dieser Stichtag für die Berechnung der künftigen Einwohner*innenzahl des Einzugsgebietes gewählt.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 30.06.2022, Prognose: Bayerisches Landesamt für Statistik Demographie-Spiegel für Bayern; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden. Berechnung: CIMA Beratung + Management 2022

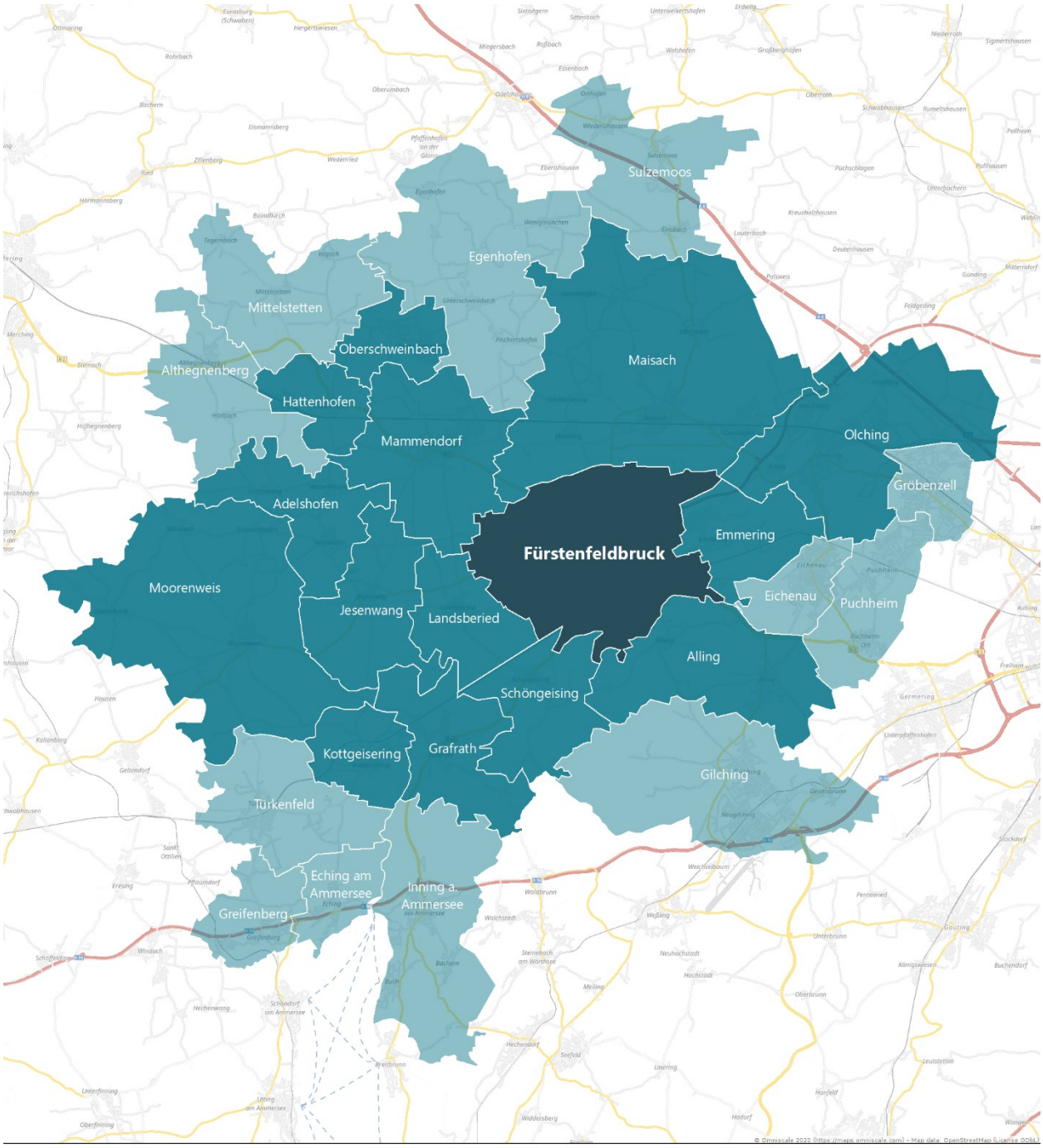
Über die genannten Zonen hinaus ist an den Rändern des Einzugsgebiets noch von einem zusätzlichen Potenzialgebiet auszugehen, welches nur noch eine geringe Kaufkraftbindung zum Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck aufweist und aufgrund der geringen Bindungsquote nicht mehr zum klassischen Einzugsgebiet gezählt wird. Dieses Gebiet umfasst die Kommunen Egenhofen, Mittelstetten, Althegnenberg, Türkenfeld, Greifenberg, Eching am Ammersee, Inning am Ammersee, Gilching, Eichenau, Puchheim und Gröbenzell und vereint weitere ca. 94.682 Einwohner*innen. Auch hier ist bis 2035 von einem Bevölkerungswachstum auf 98.380 Einwohner*innen auszugehen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Kaufkraftbindung mit zunehmender Entfernung im äußeren Bereich des Einzugsgebietes und insbesondere an dessen Rändern z.T. erheblich nachlässt (vgl. hierzu auch Beteiligungsband zur Besuchshäufigkeit und Einkaufsorientierung). So ist die Orientierung in den etwas weiter entfernt liegenden Kommunen verstärkt auch auf andere Zentren wie u.a. München, Dachau, Germering und Augsburg gerichtet. In den Randbereichen des Einzugsgebietes kommt es demnach häufig zu Überlagerungen der Einzugsgebiete der unterschiedlichen Zentren.

Ergänzend ist neben den Bewohner*innen im Einzugsgebiet für Fürstenfeldbruck auch mit Kundschaft aus weiter entfernten Kommunen zu rechnen. Diese umfassen u.a. Tagungs- bzw. Messegäste, Übernachtungs- und Tagesgäste als Zufallskund*innen, Pendler*innen oder Durchreisende, welche in der Stadt Fürstenfeldbruck einen Einkauf tätigen.

Im Vergleich zum Einzugsgebiet Fürstenfeldbrucks aus dem Einzelhandelskonzept 2010 zeigen sich kleine Anpassungen, um die veränderte Wettbewerbssituation in der Region besser darzustellen. Während der gesamte Umgriff des Marktgebietes inkl. zusätzlichem Potenzialgebiet unverändert ist, haben sich lediglich bei der Zuordnung der Kommunen zu den einzelnen Zonen des Marktgebiets Verschiebungen ergeben. Waren 2010 u.a. Mittelstetten und Althegnenberg noch Teil des erweiterten Einzugsgebietes bzw. der Zone II, fallen die Kommunen heute u.a. aufgrund des vielseitigen Angebots in Mering und einer entsprechend höheren Kaufkraftbindung nur noch ins zusätzliche Potenzialgebiet. Für Olching kann dagegen mitunter basierend auf den Ergebnissen der durchgeführten Bürger*innenbefragung eine stärkere Ausrichtung nach Fürstenfeldbruck festgestellt werden als noch 2010, sodass die Kommune Teil der Zone II ist.

Abb. 28 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck



Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2022

5.2 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Kaufkraftvolumen 2022

Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials[36] erfolgt auf der Basis der sortimentsspezifischen, einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, der aktuellen Bevölkerungszahlen und der lokalen Kaufkraftkennziffern.

Es wird der statistische Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.803 € für das Jahr 2022 zugrunde gelegt.[37] Mit Hilfe der Kaufkraftkennziffern[38] wurde dieser an das Niveau in Fürstenfeldbruck angepasst (Kaufkraftkennziffer: 106,3), sodass sich somit ein im Bundesvergleich etwas höherer Ausgabesatz von rd. 6.169 € je Einwohner*in pro Jahr ergibt. Insgesamt beläuft sich für Fürstenfeldbruck das jährliches Kaufkraftvolumen auf rd. 229,4 Mio. €.

Zusätzlich zu diesem Kaufkraftpotenzial in der Stadt Fürstenfeldbruck ist das Kaufkraftvolumen des restlichen Einzugsgebietes, der Zone II zu berücksichtigen. Die Kaufkraftkennziffern im überörtlichen Einzugsgebiet liegen innerhalb einer Spanne zwischen 104,5 (Mittelstetten) und 139,5 (Inning am Ammersee). Analog zu den o.a. Berechnungen ergibt sich somit ein Kaufkraftvolumen von rd. 522,2 Mio. € p.a. in Zone II. Im Einzugsgebiet ist dementsprechend ein Kaufkraftpotenzial in Höhe von ca. 751,5 Mio. € p.a. vorhanden.

Tab. 9 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet des Fürstenfeldbrucker Einzelhandels

Kaufkraftpotenzial in Mio. € p.a. nach cima Warengruppen	Fürstenfeldbruck (Zone I)	Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II)	Gesamtes Einzugsgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	99,3	226,1	325,4
Gesundheit und Körperpflege	19,9	45,3	65,1
Schnittblumen, Zeitschriften	3,5	8,0	11,5
Periodischer Bedarf insgesamt	**122,7**	**279,4**	**402,1**
Bekleidung, Wäsche	14,9	33,9	48,8
Schuhe, Lederwaren	5,5	12,5	18,0
Bücher, Schreibwaren	3,6	8,1	11,7
Spielwaren, Hobbybedarf	2,6	5,8	8,4
Sportartikel, Fahrräder	9,6	21,9	31,5
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	18,5	42,1	60,6
Uhren, Schmuck	3,0	6,7	9,7
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	7,6	17,4	25,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3,9	8,9	12,8
Einrichtungsbedarf	16,3	37,1	53,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	21,2	48,3	69,5
Aperiodischer Bedarf insgesamt	**106,6**	**242,8**	**349,4**
Einzelhandel insgesamt	**229,4**	**522,2**	**751,5**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; Rundungsdifferenzen möglich

[36] Das Kaufkraftpotenzial entspricht den monetären Mitteln (in Mio. €) der Bevölkerung, die den Einwohner*innen insgesamt für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.
[37] CIMA Beratung + Management GmbH, 2022
[38] MB Research 2022 basierend auf Statistisches Bundesamt; Bundesdeutscher Durchschnitt entspricht Index=100

Weiterhin kommt in diesem Zusammenhang auch den **Nebenwohnsitzen** eine wichtige Bedeutung zu. Die Ausgabebeträge der Personen mit Nebenwohnsitz in Fürstenfeldbruck sind von der Dauer und der Häufigkeit der Aufenthalte in Fürstenfeldbruck bestimmt und können daher nicht genau nachvollzogen werden. Die Bevölkerungsstatistik der Stadt Fürstenfeldbruck weist für das Jahr 2019 ca. 995 Nebenwohnsitze aus. Setzt man für diese Personen den durchschnittlichen Ausgabebetrag für den Einzelhandel i.H.v. 5.803 €/ Person an, ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial von rd. 5,8 Mio. €, welches zumindest zu einem gewissen Teil in Fürstenfeldbruck gebunden wird.

Im Hinblick auf **Pendler*innen** und deren Anteil an Kaufkraftpotenzial, das in Fürstenfeldbruck gebunden wird, sind mangels konkreter Daten ebenfalls nur Schätzungen möglich. Wird davon ausgegangen, dass ein gewisser Anteil der Einkäufe in der Nähe des Arbeitsortes durchgeführt wird, kann dieser dem in Fürstenfeldbruck vorhandenen Kaufkraftpotenzial hinzugerechnet werden. Allerdings muss auch der entsprechende Anteil von Auspendler*innen gegengerechnet werden, die sich zum selben Anteil außerhalb Fürstenfeldbrucks versorgen. Da in Fürstenfeldbruck ein negativer Pendler*innensaldo von ca. -1.289 Beschäftigten vorliegt, übersteigen die Kaufkraftabflüsse die zusätzlich gebundene Kaufkraft der Einpendler*innen. Da die in Arbeitsplatznähe gebundenen Ausgaben vergleichsweise niedrige Anteile erreichen und der Saldo sich auf einem eher niedrigen Niveau befindet, nehmen die entsprechenden Kaufkraftabflüsse auch ein lediglich niedriges Ausmaß an.

Weiteres Kaufkraftpotenzial wird i.d.R. durch touristische Kaufkraft von **Tourist*innen** generiert. Mit ca. 46.336 Übernachtungen pro Jahr[39] kommt dem Tourismus in Fürstenfeldbruck jedoch eine eher nachgeordnete Bedeutung als Wirtschaftszweig zu. Im Durchschnitt geben Übernachtungsgäste gemäß dwif[40] ca. 22,10 € pro Tag/ Person durchschnittlich in Bayern aus. So lässt sich aus der Anzahl der Übernachtungen für den Einzelhandel in der Stadt Fürstenfeldbruck ein zusätzliches Nachfragevolumen von rd. 1,0 Mio. € p.a. errechnen. Die genannten Werte können jedoch nur als Richtwerte verstanden werden, da sie mangels aktueller Zahlenbasis auf durchschnittlichen Ausgabewerten aus dem Jahr 2010 basieren.

Wenngleich die abgeleiteten Marktpotenziale der Besuchenden, wie auch die der Personen mit Nebenwohnsitz, mit vielen Unbekannten verbunden sind, lässt sich dennoch festhalten, dass neben dem Kaufkraftpotenzial aus dem Marktgebiet zusätzliche Umsätze durch Gäste erzielt werden. Je attraktiver sich das Einzelhandelsangebot v.a. der Innenstadt darstellt, desto mehr kann von diesem rechnerischen Kaufkraftpotenzial als Umsatz in Fürstenfeldbruck gebunden werden, was wiederum zu einer Stärkung der Innenstadt und ihrer Betriebe führt.

Prognose: Kaufkraftvolumen 2033

Unter Berücksichtigung der Einwohner*innenprognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die Städte und Gemeinden im gesamten Einzugsgebiet des Fürstenfeldbrucker Einzelhandels kann das Kaufkraftpotenzial, welches künftig im Einzugsgebiet zur Verfügung stehen wird, hochgerechnet werden. Für Fürstenfeldbruck wird dabei von einer Zunahme um ca. 2.159 Einwohner*innen ausgegangen, das kumulierte Wachstum der weiteren Kommunen im Einzugsgebiet (Zone II) umfasst 4.592 Einwohner*innen.[41]

Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens bis zum Jahre 2033 ist v.a. von der demographischen Entwicklung im Einzugsgebiet abhängig. Hinsichtlich des Ausgabeverhaltens werden in der nachfolgenden Kaufkraftprognose keine Veränderungen zugrunde gelegt.

---

[39] Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 31.12.2019; Aufgrund der Corona-Pandemie sind die Tourismusbewegungen in den Jahren 2020 und 2021 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 die Kennziffern aus dem Jahr 2019 verwendet.

[40] dwif e.V. 2010 (Ausgaben entsprechen Lebensmitteleinkauf und Sonstiger Einkauf)

[41] Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern

Die Berechnung erfolgt mittels des für das Jahr 2022 ermittelten statistischen Ausgabesatzes pro Kopf im Einzelhandel (5.803 €[42]), welcher mit den lokalen Kaufkraftkennziffern an das Niveau im Einzugsgebiet angepasst wird. Neben diesen sortimentsspezifischen, einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben und Kaufkraftkennziffern werden die prognostizierten Einwohner*innenzahlen der Kommunen für das Jahr 2033 zugrunde gelegt (vgl. S. 65, Tab. 8).

Das Bayerische Landesamt für Statistik geht für das Einzugsgebiet der Stadt Fürstenfeldbruck bis 2033 von einem Anstieg der Einwohner*innenzahl in Höhe von ca. 4,0 %[43] aus. Demnach ist bei der Berechnung des prognostizierten Kaufkraftpotenzials von ca. 121.710 Einwohner*innen im Jahr 2033 auszugehen.

Tab. 10 Prognostiziertes Kaufkraftpotenzial 2033 im Einzugsgebiet des Fürstenfeldbrucker Einzelhandels

Kaufkraftpotenzial in Mio. € p.a. nach cima Warengruppen	Fürstenfeldbruck (Zone I)	Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II)	Gesamtes Einzugsgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	105,0	237,7	342,6
Gesundheit und Körperpflege	21,0	47,6	68,6
Schnittblumen, Zeitschriften	3,7	8,4	12,1
Periodischer Bedarf insgesamt	**129,7**	**293,6**	**423,4**
Bekleidung, Wäsche	15,7	35,7	51,4
Schuhe, Lederwaren	5,8	13,1	19,0
Bücher, Schreibwaren	3,8	8,5	12,3
Spielwaren, Hobbybedarf	2,7	6,1	8,9
Sportartikel, Fahrräder	10,2	23,0	33,1
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	19,6	44,3	63,8
Uhren, Schmuck	3,1	7,1	10,2
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	8,1	18,3	26,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	4,1	9,4	13,5
Einrichtungsbedarf	17,2	39,0	56,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	22,4	50,8	73,2
Aperiodischer Bedarf insgesamt	**112,7**	**255,2**	**367,9**
Einzelhandel insgesamt	**242,4**	**548,8**	**791,2**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022; Rundungsdifferenzen möglich

In Tab. 10 ist entsprechend die positive Kaufkraftentwicklung im Fürstenfeldbrucker Einzugsgebiet dargestellt. Insgesamt steigt das kumulierte Kaufkraftpotenzial bis zum Jahr 2033 um rd. 39,7 Mio. € und weist somit insgesamt eine Summe von ca. 791,2 Mio. € auf.

Die ausgeführte Prognose der Kaufkraftentwicklung basiert auf den Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Legt man die Wohngebietsentwicklungen der Stadt Fürstenfeldbruck bis 2030 zugrunde, ergeben sich allein aus den aktuell geplanten Vorhaben ca. 1.466 neue Wohneinheiten. Unterstellt man eine eher konservative durchschnittliche Haushaltsgröße von zwei Personen pro Wohneinheit, ergibt sich bis 2030 ein Zuwachs von ca. 2.932 Einwohner*innen, welches um ca. + 773

[42] CIMA Beratung + Management GmbH, 2022
[43] Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern

Einwohner*innen von der offiziellen Bevölkerungsvorausberechnung abweicht.[44] Allein durch dieses Mehr an Bewohner*innen entsteht künftig ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial i.H.v. ca. 4,8 Mio. € pro Jahr.

Neben einer Vielzahl verschiedener Wohnbauentwicklungen im Stadtgebiet, ist auch auf dem Fliegerhorst die Realisierung von Wohnraum vorgesehen. Gemäß aktuellen Angaben der Stadt Fürstenfeldbruck handelt es sich dabei perspektivisch um ca. 1.600 Wohneinheiten. Wird auch für diesen Umgriff von einer durchschnittliche Haushaltsgröße von zwei Personen pro Wohneinheit, generieren diese ca. 3.200 Personen ein zusätzliches jährliches Kaufkraftpotenzial von ca. 18,6 Mio. €. Diese Entwicklungen erstrecken sich jedoch auf einen Zeitraum, der über das Jahr 2033 hinausgeht und sukzessive realisiert werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der planmäßigen Umsetzung der von der Stadt Fürstenfeldbruck geplanten Wohnbauentwicklungen das künftige Kaufkraftpotenzial in Fürstenfeldbruck bis 2033 um ca. 4,8 Mio. € p.a. höher liegen wird als das auf der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik basierend berechnete Potenzial aus Tab. 10.

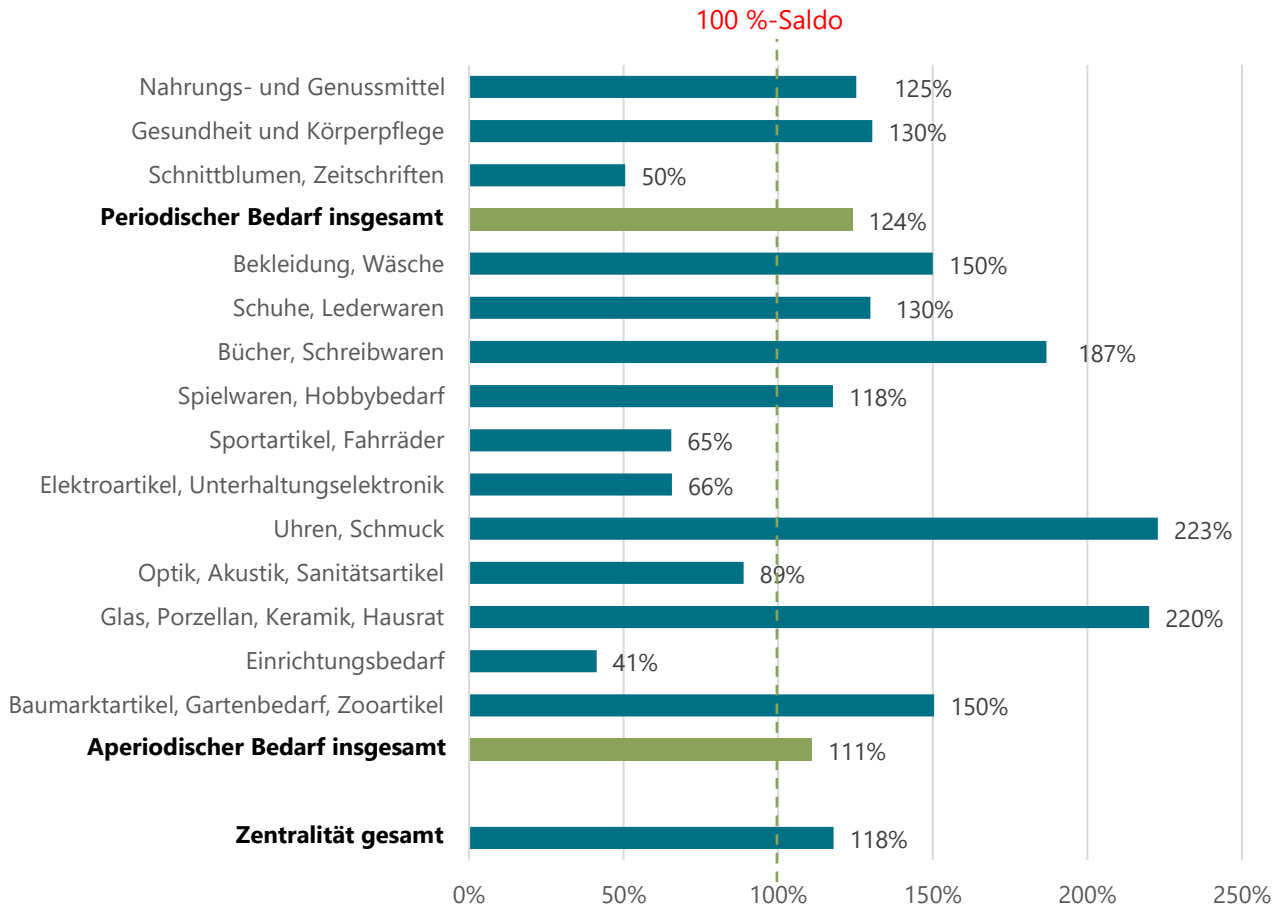
5.3 Einzelhandelszentralität

Ein quantitatives Merkmal für die Bedeutung eines Einzelhandelsstandortes stellt die Einzelhandelszentralität dar. Die Einzelhandelszentralität einer Kommune beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage (Kaufkraft der Wohnbevölkerung). Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, welche die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland.

Auf Basis des von der cima rechnerisch ermittelten Einzelhandelsumsatzes in der Stadt Fürstenfeldbruck von ca. 270,3 Mio. € p.a. und der vorhandenen Kaufkraft der Wohnbevölkerung Fürstenfeldbrucks von rd. 229,4 Mio. € p.a. errechnet sich eine aktuelle **Einzelhandelszentralität von ca. 118 %**. Rechnerisch fließt damit in höherem Umfang Kaufkraft aus dem Umland nach Fürstenfeldbruck. Der Stadt Fürstenfeldbruck ist damit ein überzentraler Handelsstandort und nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das Umland ein, was auch dem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum gemäß Landesplanung entspricht.

[44] Dies entspricht auch in etwa der im Demografiebericht für Fürstenfeldbruck bis 2035 prognostizierten Einwohnerzahl von ca. 40.100 Personen (Quelle: Demografiebericht, Kleinräumige Prognose der Bevölkerungsprognose in der Stadt Fürstenfeldbruck für den Zeitraum 2020 – 2035).

Abb. 29 Zentralität nach Branchengruppen



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Mit Blick auf die einzelnen Branchen zeigen sich jedoch erhebliche Unterschiede in der Zentralität. Während insbesondere in den innenstadttypischen Sortimenten z.T. sehr hohe Zentralitäten erreicht werden (z.B. Uhren, Schmuck, Glas, Porzellan, Keramik, Bücher, Schreibwaren), fallen die Zentralitätswerte in anderen Branchen vergleichsweise gering aus (z.B. Sportartikel, Fahrräder, Elektronikartikel, Einrichtungsbedarf). Dies ist v.a. auf die vergleichsweise gering ausgeprägte vorhandene Angebotssituation zurückzuführen.

Als wesentlichen Aspekte zu den Zentralitäten in Fürstenfeldbruck lassen sich folgende Punkte festhalten:

- Die stadtweit höchste Zentralität entfällt auf das Segment **Uhren, Schmuck** mit ca. 223 %. In diesem Segment sind in Fürstenfeldbruck in der Innenstadt ausschließlich inhabergeführte und teilweise hochwertige Fachgeschäfte angesiedelt und werden in Form von Randsortimenten anderer Betriebe ergänzt. Demgegenüber steht ein vergleichsweise geringer jährlicher Ausgabebetrag von ca. 75 €/ Person, sodass sich für dieses Segment eine hohe Zentralität, d.h. ein rechnerisch hohen Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadt ergibt.
- Eine vergleichbar hohe Zentralität liegt mit 220 % für das innerstädtische Sortiment **Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Hausrat** vor. Vergleichbar zum Segment Uhren, Schmuck liegt der jährliche Ausgabebetrag pro Person auch bei GPK, Hausrat mit ca. 99 € niedrig, das Angebot in Fürstenfeldbruck aber neben den Filialisten aus dem niedrigeren Preissegment auch inhaber*innengeführte Geschäfte mit einem etwas höheren Preisniveau in der Innenstadt ansässig sind. Entsprechend ist für das Sortiment rechnerisch ein hoher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen.

- Eine ebenfalls hohe Zentralität liegt mit rd. 187 % für das Sortiment **Bücher, Schreibwaren** vor. Hier besteht in Fürstenfeldbruck ein Angebot aus inhaber*innengeführten Betrieben sowie eines filialisierten Anbieters, welche auch außerhalb der Stadt Kaufkraft anziehen. Insbesondere die beiden Geschäfte von Treffpunkt Wagner ziehen mit ihrem Angebot Kund*innen an.
- Auch für Sortimente des **periodischen Bedarfs** ist in Fürstenfeldbruck eine hohe Zentralität zu verzeichnen. So liegt diese im Segment Gesundheit und Körperpflege bei ca. 130 %, welche v.a. auf die fünf attraktiven Drogeriemärkte zurückzuführen ist. Ebenfalls führt das Segment Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 125 % Zentralität zu rechnerischen Kaufkraftabflüssen aus der Umgebung nach Fürstenfeldbruck. Hierbei spielt der umfangreiche Mix unterschiedlicher Betriebstypen und Angebotsformen in Fürstenfeldbruck eine bedeutende Rolle. So ist das attraktive Angebot an Supermärkten verschiedener Größen, Discountern, Anbietern aus dem Bio-Segment und Spezialanbieter nicht nur für Fürstenfeldbrucker*innen, sondern auch für die Bewohner*innen des Umlands interessant.
- Kaufkraftabflüsse sind u.a. in den Warengruppen Einrichtungsbedarf, Elektronikartikel sowie Sportartikel, Fahrräder festzustellen. Dies ist vornehmlich auf die fehlenden bzw. nur eingeschränkt vorhandenen Angebote in den einzelnen Sortimenten zurückzuführen (vgl. Kapitel 4.2.4).
- Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Fürstenfeldbruck in den meisten Sortimenten Zentralitäten von über 100 % aufweist und somit Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt verzeichnen kann. Bei derzeit deutlich unterrepräsentierten Sortimenten (u.a. Sportartikel) gilt es, die Angebotslücke, wenn möglich durch Neuansiedlungen zu schließen und dadurch künftig verstärkt lokale Kaufkraft zurückzuholen und vor Ort zu binden. Weitergehend sollte ein Ziel sein, Sortimente mit bereits hoher Zentralität (u.a. Bekleidung, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat) zu halten und qualitativ auszubauen, um den Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck weiter zu stärken.
- Der Vergleich mit dem Einzelhandelskonzept 2010 zeigt, dass die Stadt Fürstenfeldbruck ihre Einzelhandelszentralität in den letzten Jahren von rd. 112 % auf derzeit rd. 118 % etwas steigern konnte. Somit hat Fürstenfeldbruck rein rechnerisch Umsatz zulasten anderer Handelsstandorte hinzugewonnen. Diese Gewinne sind u.a. auf die Modernisierung und Neuansiedlung verschiedener Systemanbieter aus dem Lebensmittelsegment zurückzuführen, welche die Attraktivität Fürstenfeldbrucks als Versorgungsstandort für die eigenen Bewohner*innen sowie die der Umlandkommunen steigern konnten.

Jedoch lässt sich allein durch den Zentralitätsgrad kein (quantitativer) Nachholbedarf oder eine Einschätzung zur Einkaufsattraktivität des Fürstenfeldbrucker Einzelhandels ableiten. Daher sind die Zentralitäten für die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Fürstenfeldbruck nur Indizien, um eine ggf. unterdurchschnittliche Ausstattung in einzelnen Sortimenten aufzuzeigen.

Unter Berücksichtigung aller Analyseergebnisse, d.h. der Trends, der aktuellen Situation im Einzelhandel (qualitativ und quantitativ) sowie der Wettbewerbsstrukturen ergeben sich für Fürstenfeldbruck Potenziale bzw. Entwicklungsperspektiven, die im nachfolgenden Kapitel ausgeführt werden.

6 Entwicklungsperspektiven

6.1 Grundlegende Annahmen

Mit Blick auf die bisherige Analyse weist das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort in Anbetracht der Standortrahmenbedingungen eine gute Versorgungsstruktur sowohl für die Fürstenfeldbrucker Bürger*innen als auch für Besuchende aus dem überörtlichen Einzugsgebiet sowie Pendler*innen bzw. Beschäftigte auf. Insbesondere der Innenstadt und der Buchenau kommt mit ihrem sich ergänzenden Einzelhandelsangebot und dem vorhandenen Nutzungsmix eine wichtige Versorgungsfunktion zu.

Vor diesem Hintergrund und wie aus der Analyse des vorhandenen Angebotsbestandes hervorgeht, sind nur wenige grundsätzliche Lücken im Branchen-, Sortiments- und Betriebstypenmix des Einzelhandels (vgl. Kapitel 4) und darüber hinaus abzuleiten. Auch die Zentralität erreicht für den gesamten Einzelhandel ein Niveau von ca. 118 %, was der Stadt eine wichtige Einzelhandelsbedeutung im regionalen Kontext einräumt. In einzelnen Branchen werden diese Werte z.T. erheblich überschritten (vgl. Kapitel 5.3). Trotz dieser als gut einzustufenden einzelhandelsspezifischen Ausgangslage besteht jedoch angesichts derzeitiger gesellschaftlicher Entwicklungen und (inter-)nationaler Trends der Bedarf einer Ausdifferenzierung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes (Stichwort „Handel ist Wandel“). Auch die Ergebnisse der Bürger*innenbefragung zeigen in vielen Aspekten Verbesserungsbedarfe für die Innenstadt und den Einzelhandel im Speziellen auf.

Zukünftig sollte es Ziel der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung sein, eine aus quantitativer sowie qualitativer Sicht ausreichende Versorgung mit periodischen sowie aperiodischen Gütern sicherzustellen und Fürstenfeldbruck dadurch als attraktiven Einzelhandelsstandort zu sichern bzw. auszubauen. Weiterhin soll auch die Vielzahl an Beschäftigten zunehmend an den Einzelhandelsstandort gebunden werden.

Die Ausgangslage ist in Fürstenfeldbruck grundsätzlich positiv, wenngleich bundesweit nicht zuletzt seit Beginn der Corona-Pandemie erhebliche Schwierigkeiten im Handel zu verzeichnen sind. Die wesentlichen Rahmendaten können wie folgt zusammengefasst werden:

- Bevölkerungszuwachs in Fürstenfeldbruck und dem Umland, mit weiterhin positiver Prognose
- Stabile Arbeitsmarktsituation und voraussichtlich weitere positive Entwicklung durch umfassendes Entwicklungspotenzial Fliegerhorst
- Voraussichtlich stabile Entwicklung der Verbrauchsausgaben im Einzelhandel (in €/Kopf/Jahr), leichte Rückgänge im Nachgang der Corona-Pandemie und des aktuellen Inflationsgeschehens können nicht ausgeschlossen werden
- Anhaltend dynamische Entwicklungen des Online-Handels und damit einhergehend niedrigere Umsatzanteile im stationären Einzelhandel
- Voraussichtlich auch zukünftig überdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraftstärke in Fürstenfeldbruck und dem überörtlichen Einzugsgebiet
- Nähe zu attraktiven Wettbewerbsstandorten im Umland

Neben den positiv zu bewertenden Rahmenbedingungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Nähe zu attraktiven Wettbewerbsstandorten im Umland (u.a. Landeshauptstadt München, Augsburg, Landsberg am Lech) einschränkend auf die Entwicklungsmöglichkeiten im Fürstenfeldbrucker Einzelhandel auswirkt. Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Umland scheint eine nennenswerte Ausweitung des Einzugsgebietes wenig realistisch. Es ist außerdem, v.a. aufgrund der dynamischen Entwicklungen des Online-Handels und der damit bedingten voraussichtlich weiter sinkenden Umsatzanteile des stationären

Handels, mit zukünftigen Anpassungen oder sogar Rückgängen der durch den Einzelhandel belegten Flächen auszugehen.

In der Folge sollte der Fokus bei der Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Fürstenfeldbruck daraufgelegt werden, die in einzelnen Sortimentsbereichen derzeit ins Umland abfließende Kaufkraft der Fürstenfeldbrucker Bevölkerung, wenn möglich, künftig vor Ort zu binden und die Einzelhandelsstrukturen dahingehend zu optimieren, dass für einen größtmöglichen Teil der lokalen Bevölkerung eine angemessene (fußläufige) Versorgung gewährleistet wird. Weiterhin müssen hinsichtlich der künftigen Einzelhandelsentwicklung vordergründig auch qualitative Aspekte betrachtet werden.

Basierend auf den allgemeinen Rahmenbedingungen sowie der Analyse des Einzelhandelsbestandes und der Nachfrageseite (u.a. Befragungsergebnisse), lassen sich in Folge ein Stärken-Schwächen-Profil und schlussendlich quantitative, qualitative und räumliche Entwicklungspotenziale ableiten.

6.2 Stärken-Schwächen-Profil

Auf Basis der bisherigen Untersuchungsergebnisse zum Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck wurde die folgende zusammenfassende Stärken-Schwächen-Analyse[45] entwickelt. Es handelt sich um eine nicht abschließende Auflistung der wesentlichen Charakteristika. Ziel der Stadtentwicklung sollte es sein, die Stärken der Stadt Fürstenfeldbruck zu erhalten und auszubauen sowie die erkannten Schwächen soweit möglich schrittweise abzubauen.

[45] In das Stärken-Schwächen-Profil fließen neben den Ergebnissen der Bestandsanalyse auch die Ergebnisse der Befragung und der durchgeführten Expert*innengespräche (vgl. Beteiligungsband), sowie der Diskussionen im Rahmen der Runden Tische sowie der Stadtratsklausur mit ein.

Tab. 11 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Rahmenbedingungen ▪ Positive Bevölkerungsentwicklung und -prognose, umfassende Wohnbauentwicklungen ▪ Überdurchschnittliche hohe Kaufkraft ▪ Verkehrliche Infrastruktur für ÖPNV (S-Bahn) und MIV **Einzelhandel und Innenstadt** ▪ Insgesamt breiter gesamtstädtischer Branchenmix ▪ Ansprechender Betriebstypenmix im Innenstadthandel (inhabergeführte Geschäfte, Filialkonzepte) ▪ Individualität des innerstädtischen Angebots ▪ Grundsätzlich gute Nahversorgungsstruktur trotz vereinzelter räumlicher und qualitativer Lücken ▪ Keine stadtbildprägende Leerstandssituation ▪ Relativ stabile Innenstadtstruktur trotz Corona-Pandemie ▪ Ergänzung des Nahversorgungsangebots durch Wochenmärkte an verschiedenen Standorten ▪ Attraktiver Nutzungsmix in der Innenstadt (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen) ▪ Vielfältiges und attraktives gastronomische Angebot ▪ Gute Funktionsteilung zwischen Innenstadt und Buchenau ▪ Entwicklungspotenzial Viehmarktplatz	**Rahmenbedingungen** ▪ Nähe zu Wettbewerbsstandorten (u.a. Pasing bzw. München, Landsberg am Lech, Augsburg), attraktive Wettbewerbsstrukturen im Umland ▪ Eingeschränktes Einzugsgebiet des Fürstenfeldbrucker Einzelhandels **Einzelhandel und Innenstadt** ▪ Verkehrliche Belastung der Innenstadt ▪ Teilweise eingeschränkte Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sowie Buchenau (Stadtmöblierung, Grünflächen, Sitzmöglichkeiten, Treffpunkte) ▪ Ortsteile z.T. ohne wohnortnahe Versorgung ▪ Hoher Anteil nicht barrierefreier Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt ▪ Begrenzte Möglichkeiten für Außengastronomie in der Innenstadt ▪ Eingeschränktes gemeinsames Wirken der Innenstadtakteure/ -institutionen unter dem Dach Stadtmarketingforum* ▪ Sortimentslücken (u.a. Kinder, „junge Mode“, Möbel, Babyfachmarkt)

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; nicht abschließend
* gemäß der durchgeführten Expert*innengesprächen

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für den Einzelhandel wichtige harte Standortfaktoren wie Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft oder auch die verkehrliche Erreichbarkeit grundsätzlich in Fürstenfeldbruck erfüllt werden. Auch im Hinblick auf weiche Standortfaktoren, die sich positiv für Ansiedlungen aus dem Einzelhandelssegment auswirken, kann Fürstenfeldbruck u.a. mit dem insgesamt guten Branchenmix, dem innerstädtischen Betriebstypenmix und auch dem attraktiven gastronomischen Angebot gute Rahmenbedingungen schaffen. Beim immer wichtiger werdenden weichen Standortfaktor Aufenthaltsqualität (u.a. Grünflächen, Möblierung, konsumfreie Aufenthaltsräume) gibt es in der Großen Kreisstadt ebenso noch Verbesserungspotenzial wie im gemeinsamen Stadtmarketing. Diese Aspekte gilt es zu verbessern, um die Standortrahmenbedingungen weiter zu optimieren und die Attraktivität Fürstenfeldbrucks damit für künftige Ansiedlungen aus dem Einzelhandelssegment zu steigern.

6.3 Entwicklungspotenziale

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren und des Stärken-Schwächen-Profils sowie der bereits heute guten Ausstattung im Einzelhandel spielen weniger großformatige Neuansiedlungen im Einzelhandelsbereich als vielmehr Entwicklungen i.S. einer qualitativen Profilierung (Ausdifferenzierung des vorhandenen Angebots) sowie räumliche bzw. standortbezogene Anpassungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck eine entscheidende Rolle.

Diesem Umstand geschuldet geht es dementsprechend nicht um eine rein rechnerisch abgeleitete Prognose zu Verkaufsflächenbedarfen, sondern um die qualitative Betrachtung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes und zukünftige Verbesserungsbedarfe hinsichtlich einer gezielten Verdichtung und Bereicherung des vorhandenen Angebots.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch der Einfluss des Online-Handels, welcher bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und somit hinsichtlich der einzelhandelsspezifischen Entwicklungspotenziale einen bedeutenden Faktor bildet. Nicht zuletzt seit Eintreten der Corona-Pandemie hat der Online-Handel einen enormen Entwicklungsschub erfahren und konnte seine Marktanteile entsprechend erhöhen. Diese Tendenz zeigt sich auch in den Ergebnissen der durchgeführten Bürger*innenbefragung, in welcher ein Teil der Befragten angegeben hat, die Onlinekäufe zulasten von Einkäufen in Fürstenfeldbruck gesteigert zu haben. Während der Einzelhandel im Internet in manchen Branchen bereits eine weitreichende Dominanz erfährt (z.B. Bekleidung, Elektronik) befinden sich andere Sortimentsbereiche vielmehr in einer Pionierphase (z.B. Lebensmittelhandel). Es ist darüber hinaus anzumerken, dass die allgemeine Marktlage und die Expansionstendenzen im Einzelhandel aus gutachterlicher Sicht je nach Segment gegenwärtig als schwierig einzustufen sind.

Wesentliche Entwicklungspotenziale und -empfehlungen werden im Folgenden auf den drei Ebenen Quantität, Qualität sowie räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestands aufgezeigt. Dem zu entwickelnden Standort Fliegerhorst kommt dabei eine gesonderte Betrachtung in Kap. 8.4 zu. Da v.a. in der Innenstadt nicht nur der Einzelhandel allein die Attraktivität des Standorts bestimmt, werden im Anschluss auch Entwicklungspotenziale abseits des Einzelhandels thematisiert.

6.3.1 Quantitative Entwicklungspotenziale

Wie bereits angeführt gibt es keine wesentlichen Sortimentslücken und die reine Menge an Einzelhandel ist für die Stadtgröße bzw. Versorgungsfunktion Fürstenfeldbrucks als gut zu bewerten, wenngleich im Rahmen der durchgeführten Befragung von den Bürger*innen umfangreiche Lücken im Fürstenfeldbrucker Einzelhandelsbesatz aufgeführt wurden. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass diese Nennungen als „Wunschliste" zu sehen sind, die meist nicht auf realistischen Potenzialen und aktuellen Rahmenbedingungen wie Potenzialflächen oder Expansionskriterien und -tätigkeiten von Filialisten basieren (vgl. Ausführungen zu den Trends im Einzelhandel, Kap. 2). Wenngleich aktuell eher keine umfangreichen quantitativen Potenziale im Sinne großflächiger Neuansiedlungen in bislang unterrepräsentierten Sortimenten vorhanden sind, sind jedoch Ergänzungen des bestehenden Angebots, welche zu einer Ausdifferenzierung beitragen grundsätzlich denkbar. Dies zeigt sich teilweise auch in der in der Befragung ermittelten Kaufkraftbindung, die bei bestimmten Sortimenten wie Möbeln oder Fahrrädern aufgrund des eingeschränkten Angebots in Fürstenfeldbruck niedrige Werte aufweist.

Gewisse quantitative Defizite bestehen in Fürstenfeldbruck im **Fahrradsegment**. Im Stadtgebiet sind drei Betriebe auf vergleichsweise kleiner Fläche angesiedelt, die ein gutes Angebot vorhalten und die Nachfrage der Bewohner*innen z.T. ausreichend bedienen können. Großflächige (Filial-)Anbieter aus diesem Segment sind in Fürstenfeldbruck nicht vertreten. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Beliebtheit des Fahrradsports insgesamt v.a. aber der E-Bikes besteht in diesem Segment gewisses Entwicklungspotenzial. Dies

schlägt sich auch in der vergleichsweise geringen Zentralität von ca. 65 % dar, welche auf umfangreiche Kaufkraftabflüsse ins Umland hinweist.

Auf den ersten Blick betrachtet scheint das innerstädtische Leitsortiment **Bekleidung, Wäsche** in Fürstenfeldbruck umfassend vertreten zu sein. Wenngleich eine große Anzahl entsprechender Betriebe in der Innenstadt sowie der Buchenau ansässig ist, bedient das derzeitige Angebot jedoch nur gewisse Zielgruppen. Deutliche Lücken bestehen bei Angeboten für jüngere Altersgruppen (Babys, Kinder, Jugendliche). Diese zielgruppenspezifischen Mängel wurden ebenso wie ein grundsätzliches Defizit im Bekleidungssegment durch die Kund*innen im Rahmen der durchgeführten Befragung bestätigt. Aus gutachterlicher Perspektive wäre es wünschenswert, die Angebotstiefe und -breite im Bekleidungsbereich auszuweiten und v.a. Geschäfte im Segment „junge Mode" zu ergänzen. Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten bieten die aktuellen sowie künftige Leerständen in der Innenstadt und der Buchenau.

Das Angebot für Babys ist nicht nur im Bekleidungssegment, sondern insgesamt im Fürstenfeldbrucker Handel nur sehr eingeschränkt vorhanden. Ein **Babyfachmarkt** mit umfassendem Sortiment könnte sowohl Kaufkraft aus Fürstenfeldbruck selbst als auch aus dem erweiterten Marktgebiet binden, welches aktuell ins Umland abfließt.

Defizite in Fürstenfeldbruck sind zudem im Einrichtungsbedarf, v.a. im Sortiment **Möbel** zu konstatieren. Das derzeit vorhandene Angebot ist mit zwei Küchenstudios und einem Second-Hand-Geschäft nur gering ausgeprägt und sehr spezialisiert. Ein klassisches Möbelhaus gibt es nicht, allerdings ist aufgrund des Wettbewerbs im Umland (v.a. Möbel Höffner in Freiham) eine entsprechende Ansiedlung in Fürstenfeldbruck als nicht realistisch einzustufen. Darüber hinaus sind im Möbelsegment derzeit abseits von großen Autobahnkreuzen kaum Neuansiedlungen zu verzeichnen.

In den meisten weiteren Sortimenten besteht in Fürstenfeldbruck gemäß der Verkaufsflächenausstattung und der Zentralitäten aktuell eine gute Ausstattung. Eine Entwicklung ist daher weniger in quantitativer Hinsicht anzustreben, sondern sollte im Sinne einer qualitativen Profilierung erfolgen und eine Ausdifferenzierung des vorhandenen Angebots sowie räumliche und standortspezifische Anpassungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck zum Ziel haben.

6.3.2 Qualitative Entwicklungspotenziale

Wesentlich für die Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes ist v.a. die Qualität der Angebote, welche u.a. die Auswahl, den Betriebstypen- und Betreibermix sowie den Marktauftritt der Betriebe umfasst.

In Anbetracht der allgemeinen Entwicklungen in der Einzelhandelslandschaft genießt die Sicherung und ggf. Weiterentwicklung (in Form von u.a. Verkaufsflächenerweiterungen) des vielfältigen Einzelhandelsbestandes v.a. in der Innenstadt Vorrang vor Neuentwicklungen. Der stationäre Einzelhandel steht bereits seit vielen Jahren erheblich unter Druck, die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben die Situation zusätzlich verschärft und inflationsbedingte Folgen bleiben abzuwarten. Folglich bilden Maßnahmen zur Stärkung der örtlichen Betriebe ein erhebliches Entwicklungspotenzial zur Bestandssicherung.

Hinsichtlich der **Warenpräsentation** sowie **Schaufenster- und Ladengestaltung** weisen einige innerstädtische Betriebe in Fürstenfeldbruck derzeit Defizite auf. Auch wird für einige inhabergeführte Handelsbetriebe die Sicherung der **Unternehmensnachfolge** wesentlich. Außerdem ist zunehmend darauf zu achten, dass der stationäre Einzelhandel auch digital stattfindet. Dies ist nicht gleichbedeutend mit der Gründung eines Online-Shops, i.d.R. reicht es bereits aus, für die Kund*innen **digital auffindbar und sichtbar** zu sein (u.a. Google, Facebook, Instagram) und hier die wesentlichen Informationen wie Adresse, Öffnungszeiten und Kontaktdaten bereitzustellen. In Workshops zur Verbesserung der Online-Sichtbarkeit und der Ladengestaltung können den Akteur*innen vor Ort praxisbezogene Handlungsempfehlungen gegeben werden. Auf einzelbetrieblicher Ebene helfen individuelle Store-Checks für Handels-, sowie auch Dienstleistungs-

und Gastronomiebetriebe, eine nicht mehr zeitgemäße Ladengestaltung und Ansprache der Kundschaft zu verbessern.

Weiterhin sind auf Kund*innenseite Mängel im Angebot für u.a. jüngere Altersgruppen benannt worden, sodass nicht alle **Zielgruppen** in Fürstenfeldbruck gleichermaßen entsprechende Angebote vorfinden. Zudem sollten **aktuelle Trends und Veränderungen** im Einzelhandel berücksichtigt werden. Dabei sind u.a. individuelle Angebote, das Bedienen verschiedener „Lifestyle"-Typen und das Thema Nachhaltigkeit als wichtige Aspekte zu nennen.

Insbesondere für filialisierte, standardisierte Konzepte fehlen in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt geeignete Flächen. Für die **Ansiedlung neuer, moderner Betreiberkonzepte** sollten daher Möglichkeiten geprüft werden, das Angebot an zeitgemäßen Verkaufsflächen (Zuschnitt und Größe) zu erweitern. Dies kann z.B. durch Neugestaltungen im Rahmen von Baumaßnahem oder durch Flächenzusammenlegungen geschehen.

Vor dem Hintergrund der steigenden Anteile des Online-Einkaufs wurden im Rahmen der Stadtratsklausur als mögliche Entwicklungspotenziale und neue Konzepte zudem Shops von Lieferdiensten/ -services wie HelloFresh oder Amazon sowie Sammelstellen/ Boxen für Paketzusteller*innen von z.B. Amazon oder UPS genannt. Wenngleich die Nachfrage bzw. die Bedarfe hierfür aktuell noch vergleichsweise gering sind, stellen sie grundsätzlich relevante Aspekte für die weitere Entwicklung dar und sollten, nicht zuletzt auch zur Unterstützung des wichtigen Nahversorgungsangebots, künftig auf ihre Machbarkeit überprüft werden.

6.3.3 Räumliche Entwicklungspotenziale

ZVB Innenstadt[46]

Die Innenstadt genießt als zentraler Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet insgesamt eine besondere Stellung, doch auch innerhalb des Innenstadtbereichs kristallisieren sich einzelne Straßenzüge als Hauptlagen des Handels heraus (v.a. Hauptstraße, Schöngeisinger Straße, östliche Pucher Straße, westliche Dachauer Straße), während in anderen Teilbereichen Dienstleister oder andere Nutzungen dominieren. Eine Lenkung und Konzentration des Einzelhandels sollten daher künftig auf diese Bereiche erfolgen. Der Nutzungswandel in den Randbereichen ist dabei nicht als negative Entwicklung zu sehen, die entsprechenden Lagen können mittels aktiver Gestaltung auch ohne prägenden Einzelhandelsbesatz ihre Attraktivität für die Kund*innen weiterhin beibehalten. Wichtig ist daher, für bereits leerstehende bzw. künftig freiwerdende Handelsflächen v.a. an den Rändern des zentralen Versorgungsbereichs geeignete Nachnutzungen zu finden. Ein wesentliches Ziel muss es sein, langfristige Leerstände und mögliche Trading-Down-Effekte zu vermeiden (s. Kapitel 6.4). Besonders anfällig sind hierbei i.d.R. stark verkehrsbelastete Bereiche oder Randbereiche der Innenstadt mit geringeren Passant*innenfrequenzen. Nachnutzungen müssen nicht immer durch Handelsbetriebe erfolgen, je nach Lage sind z.B. auch gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen aus dem medizinischen/ sozialen oder kulturellen Bereich denkbar. Sie sollten jedoch in Qualität, Ausrichtung und Erscheinung dem restlichen Angebot in der Innenstadt entsprechen. Gegebenenfalls können Eigentümer*innen hier durch kommunale Stellen Unterstützung erfahren.

ZVB Buchenau

Neben der Innenstadt gilt es auch die Buchenau als ZVB zu stärken und weiterzuentwickeln, allerdings immer unter Berücksichtigung der Vorrangstellung des ZVBs Innenstadt. Übergeordnetes Entwicklungsziel für den Einzelhandelsstandort Buchenau ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Buchenau als bedeutenden Einzelhandelsstandort einhergehend mit einer Positionierung als weiteren regional bedeutsamen Einzelhandelsstandort in Ergänzung zur Innenstadt (vgl. Kap. 7.1). Auch über den Einzelhandel hinaus ist die Angebotsvielfalt der Buchenau zu sichern.

[46] Die verschiedenen Standortkategorien basieren auf den Definitionen in Kapitel 4.2.1 und 7.3.2

Darüber hinaus sollte weiterhin die Funktion der Arbeitsteilung der beiden zentralen Versorgungsbereiche beibehalten werden, die sich in Form von unterschiedlichen Clustern niederschlägt, die sich an den beiden Standorten gebildet haben: die Innenstadt ist von inhabergeführten Betrieben geprägt, während in der Buchenau v.a. größere Filialisten aus dem niedrigeren bis mittleren Preissegment ansässig sind. Innerhalb ihrer jeweiligen Lage weisen die Betriebe eine ähnliche Zielgruppenansprache auf und können daher von der räumlichen Nähe zueinander profitieren. Diese ausgebildeten Cluster bzw. Ausrichtungen, die nicht miteinander konkurrieren, sondern eine sich ergänzende Wirkung innehaben, sollten auch bei der zukünftigen Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben berücksichtigt werden.

Sonstige städtebaulich integrierte Standorte

Im Sinne der Sicherung und Stärkung der Innenstadt sowie der Buchenau als wesentliche und übergeordnete Einzelhandelsstandorte sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in Fürstenfeldbruck nur eingeschränkt erfolgen. Der Fokus sollte auf die Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen gelegt werden. Die räumliche Verteilung der übergeordneten Nahversorgungsstruktur im Lebensmittelbereich kann grundsätzlich als gut bewertet werden. Aufgrund der, wenngleich nur geringen, Nahversorgungslücken sowie der Lage zusätzlicher Wohngebietsentwicklungen (vgl. Kapitel 4.5), kann die Ansiedlung weiterer Angebote in geeigneter Lage mit Bezug zu Wohnsiedlungen grundsätzlich erfolgen, ist jedoch nicht zwingend notwendig. Für Ortsteile, die aufgrund ihres eingeschränkten Nachfragepotenzials keine realistischen Standorte für eine Ansiedlung von Systemanbietern darstellen, kann ggf. die Etablierung alternativer Versorgungsmöglichkeiten geprüften werden (z.B. Dorfläden, mobile Versorgungsangebote).

Aus versorgungsstruktureller Sicht eignet sich nicht jeder Standort für die Ansiedlung bzw. Weiterentwicklung im Nahversorgungsbereich[47]. Die Voraussetzungen zur weiteren Ansiedlung von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs an Solitärstandorten außerhalb der zentralen Versorgungbereiche sind entsprechend wie folgt eingegrenzt:

- Städtebaulich integrierte Lage mit wesentlicher Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld
- Anschluss an Fuß- /Radwegenetz sowie ÖPNV
- Schließung einer räumlichen Versorgungslücke, Ergänzung der Nahversorgungsstruktur
- Ausschließlich Anbieter des Nahversorgungsbedarfs
- Nachweis der Verträglichkeit gegenüber der Innenstadt, der Buchenau sowie sonstigen wesentlichen Nahversorgungsstrukturen

Im aktuellen Bestand zeigt sich außerdem ein Verkaufsflächenüberhang der sonstigen Standortlagen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Buchenau. Während dies bei einigen Sortimenten (z.B. Bau- und Gartenartikel) selbstverständlich sinnvoll ist, üben Anbieter mit innerstädtischen Kernsortimenten wie Bekleidung oder Sportartikel Druck auf die Kernbereiche des Einzelhandels aus. Daher empfiehlt es sich, sofern möglich, Umsiedelungen von dezentralen Standorten in zentralere Lagen zu forcieren.

Der Fliegerhorst ist entsprechend der zum aktuellen Zeitpunkt geplanten Nutzungen ebenfalls als sonstige städtebaulich integrierte Lage einzustufen. Da es sich um einen Standort handelt, der entsprechend den in Kap. 7 und 8 ausgeführten Zielen und Ansiedlungsregelungen für den Einzelhandel entwickelt werden soll, wird der Fliegerhorst im Hinblick auf seine Entwicklungsziele als Einzelhandelsstandort in Kap. 8.4 behandelt.

[47] Die Zuordnung der unterschiedlichen Sortimente in die Kategorien „Innenstadtbedarf", „Nahversorgungsbedarf" und „sonstiger Bedarf" wird in Kapitel 7.2 erläutert

Städtebauliche Randlagen

Die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in städtebaulichen Randlagen kann durch Anbieter des sonstigen Bedarfs erfolgen. Klassische Branchen- oder Betriebstypenlücken im sonstigen Bedarf bestehen wie bereits ausgeführt nur vereinzelt (z.B. großflächiger Fahrradfachmarkt, Möbelanbieter, Babyfachmarkt). Zielstellung der Stadt Fürstenfeldbruck sollte es jedoch sein, Einzelhandelsansiedlungen mit Angeboten im sonstigen Bedarf zur Kopplung von Einzelhandelsangeboten sowie zur Vermeidung unnötiger Verkehre, wenn möglich auf bereits bestehende Einzelhandelsstandorte zu lenken, sofern hier geeignete Flächen vorhanden sind. Im Sinne einer Konzentration und Bündelung der Einkaufsmöglichkeiten sowie angesichts der Flächenknappheit für klassisches Gewerbe (vgl. GEFEK Fürstenfeldbruck cima 2023) sollten keine umfangreichen neuen Einzelhandelsstandorte in städtebaulichen Randlagen erschlossen werden. Um ungewünschte Entwicklungen zu vermeiden, sind mögliche Risikogebiete (u.a. unbeplante Gewerbegebiete und Mischgebiete) zu identifizieren und im Sinne des Einzelhandelskonzeptes planungsrechtlich abzusichern. Dies kann durch eine Neuaufstellung bzw. Anpassung von Bebauungsplänen erfolgen.

6.3.4 Nutzungsübergreifende Entwicklungspotenziale für den ZVB Innenstadt

Übergeordnet gilt es, die Innenstadt nicht nur als Einkaufsdestination, sondern auch als Versorgungsstandort über den Handel hinaus, als Kommunikations- und Aufenthaltsort sowie Identifikationsraum zu sichern und weiterzuentwickeln, um eine positive Entwicklung der Innenstadt gewährleisten zu können.

Im Rahmen der Bürger*innenbefragung wurden als Assoziation mit der Stadt Fürstenfeldbruck u.a. die Schlagworte „Verkehr/ B2" oder „altmodisch, langweilig, unattraktiv" genannt und zahlreiche wichtige innerstädtische Aspekte wie die Gestaltung des Einkaufsbereichs, Möglichkeiten zum Verweilen/ Sitzgelegenheiten oder öffentliche Grün-/ Freiflächen haben eine eher schlechte Benotung durch die Befragten erhalten. Die Stadt sollte sich daher das Ziel setzen, die Aufenthaltsqualität der Innenstadt zu verbessern und eine Atmosphäre zu schaffen, in der sich alle Altersgruppen sowie Bewohner*innen und Besuchende wohl fühlen. Die Aufenthaltsqualität kann als wichtiger weicher Standortfaktor gesehen werden, welcher sowohl für die Ansiedlung attraktiver Einzelhandelsbetriebe und ergänzender Nutzungen als auch für die Besuchenden eine wesentliche Rolle spielt. Ohne entsprechende Maßnahmen ist ein weiterer Rückgang der Frequenzen in Teilen der Innenstadt nicht auszuschließen.

Zusätzlich zu den genannten Optimierungsbedarfen im Einzelhandelssegment gibt es verschiedene Nutzungsoptionen, die zu einem ansprechenden Nutzungsmix in der Innenstadt beitragen und die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs steigern können. Beispielhaft können in diesem Zusammenhang folgende Innenstadtnutzungen genannt werden:

- Ein attraktives, modernes und vielfältiges **Gastronomieangebot** ist ein wesentliches Merkmal attraktiver Innenstädte. Fürstenfeldbruck verfügt bereits heute über ein umfassendes und attraktives Angebot, was auch in den durchgeführten Expertengesprächen und auch in der Bürger*innenbefragung bestätigt wurde. Defizite werden lediglich im Bereich der Tagescafés gesehen, welche sich vornehmlich auf das Angebot der Bäckereien konzentriert. Bei der Neukonzeption eines gastronomischen Angebotes, wie u.a. am südlichen Viehmarktplatz geplant, sollte auf eine möglichst breite Zielgruppenansprache und attraktive Außenbereiche geachtet werden. Von Seiten der Stadt sollten den vorhandenen Gastronom*innen zudem Möglichkeiten eingeräumt werden, ansprechende Freischankflächen einzurichten.
- Flächen für befristete **Zwischennutzungen** sowie Flächen für **Pop-Up-Konzepte** können einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Innenstadtattraktivität leisten. Sowohl auf Seiten der Anbieter*innen als auch der Kund*innen können dadurch neue Zielgruppen erschlossen werden, da entsprechende Flächen Personen ansprechen, die gerne ein Unternehmen oder eine Idee ausprobieren wollen, die bislang ggf. in Fürstenfeldbruck noch nicht vorhanden ist. Größere Flächen, die für eine Idee zu groß sind, können dabei auch gemeinschaftlich von verschiedenen Anbieter*innen bespielt werden und dadurch verschiedene Zielgruppen ansprechen. Solche Flächenangebote können maßgeblich Hemmschwellen von

Interessierten senken und sogar zu Neugründungen führen. Dabei ist die Stadt Fürstenfeldbruck initiierend und unterstützend gefordert. Als erfolgreiche Beispiele können in diesem Zusammenhang das Konzept „Zwischenzeit" in der Augsburger Innenstadt, ZwischenRaum in Weilheim oder auch **Existenzgründungswettbewerbe** genannt werden. Letztere wurden von der cima bereits in verschiedenen Städten durchgeführt und konnten zu attraktiven Neubelegungen innerstädtischer Leerstände durch neue lokale Konzepte führen.

- In den vergangenen Jahren sind bundesweit vermehrt neue **Spezialangebote** und Mischformen z.B. aus Gastronomie und Einzelhandel etabliert worden. Dazu zählen auch Kaffeeröstereien oder Craftbier-/ Kleinstbrauereien. Hierfür braucht es in der Regel kreative Köpfe und eine umfassende Begleitung durch die Akteur*innen vor Ort.
- Flächen für **Co-Working/ New Work** sind eine Möglichkeit, alternative Arbeitsplätze an einem sogenannten Third Place, also weder bei Arbeitgeber*innen noch innerhalb der eigenen Wohnsituation, zu entwickeln. Erfahrungen in zahlreichen Kommunen vergleichbarer Größenordnung zeigen jedoch, dass die Nachfrage nach solchen Flächen/ Arbeitsplätzen eingeschränkt ist und langfristig noch nicht eingeschätzt werden kann. Dennoch sind sie an Standorten mit einer kreativen Szene ein Angebot, das z.B. durch weitere gemeinschaftsaffine Bausteine, wie Makerspace, Repaircafé, Pop-Up-Flächen oder auch eine gastronomische Nutzung, ergänzt werden kann. Auch hier ist die Unterstützung seitens der Stadtverwaltung jedoch essenziell für die Einrichtung.

Die Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung der Innenstadt sind in Fürstenfeldbruck grundsätzlich gut und bieten mit der geplanten Umgestaltung des Viehmarktplatzes attraktive Potenziale. Die Entwicklung und gezielte Nutzung bestehender Flächen und öffentlicher Räume, wie z.B. der Uferbereich entlang der Amper, bieten Möglichkeiten zur Attraktivitätssteigerung und Verbesserung der innerstädtischen Aufenthaltsqualität. Es braucht dabei jedoch Anstrengungen von privater sowie von öffentlicher Seite sowie klare Konzepte zur gezielten Umsetzung. V.a. die Gestaltung der **öffentlichen Räume** spielt künftig eine zentrale Rolle in der Innenstadtentwicklung Fürstenfeldbruck und bietet großes Potenzial.

6.4 Monitoring innerstädtischer Entwicklungen

Die Innenstadt in Fürstenfeldbruck präsentiert sich in Summe als bedeutsamer und gut ausgestatteter Einzelhandelsstandort. Dabei erzeugt der Einzelhandel gemeinsam mit komplementären, publikumswirksamen Nutzungen einen nahezu durchgängigen Nutzungsmix über die wesentliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs. Wie bereits ausgeführt, kommt dem Handel in den Randlagen des ZVBs bereits heute teilweise eine nur noch nachgeordnete Rolle im Nutzungsmix zu. Ein Rückgang der Einzelhandelsnutzungen wird häufig mit einem „trading down", also einer Abwertung der Lage gleichgesetzt. Ergänzenden Nutzungen kommt jedoch eine immer wichtigere Rolle bei der Attraktivität von Innenstädten zu (vgl. Kapitel 2.6) und ein Nutzungswandel stellt dementsprechend nicht zwangsläufig eine negative Entwicklung dar.

Zur besseren Identifikation möglicher negativer Entwicklungstendenzen in der Innenstadt Fürstenfeldbrucks, können u.a. die nachfolgenden Indikatoren herangezogen werden[48]:

- Wesentliches Merkmal eines „trading down" einzelner Lagen stellt eine zunehmende Anzahl von **Leerständen** dar. Ist eine gewisse Anzahl an Leerständen in einer Lage erreicht, wird es immer schwieriger, Nachnutzungen zu finden und wieder eine positive Entwicklung einzuleiten.
- Auch die Häufung von **Mindernutzungen** wie u.a. Spielhallen, Wettbüros deutet darauf hin, dass die Lage für andere Nutzungen keine ausreichende Attraktivität mehr aufweist. Die Wiedervermietung

[48] Die Aufzählung umfasst die wesentlichen Indikatoren und ist nicht abschließend.

leerfallender Ladenlokale im Umfeld von Mindernutzungen an attraktive publikumswirksame Nutzungen und eine erneute Aufwertung der Lage erweisen sich i.d.R. als schwierig.

- Auch **immobilienseitiger Sanierungsstau** kann unabhängig von den Nutzungen ein Anzeichen eines beginnenden „trading down"-Effekts sein. Zudem kann er auch eine Folge eines bereits eingesetzten Attraktivitätsverlusts sein, wenn aufgrund von Mindernutzungen von Seiten der Eigentümer*innen Investitionen in die Immobilie als nicht mehr lohnend eingestuft werden.
- **Sinkende Frequenzen** deuten schließlich darauf hin, dass die Nutzungen in einer bestimmten Lage nicht mehr über ausreichende Anziehungskraft für Kund*innen verfügen.

Meist spiegeln sich „trading down"-Tendenzen in einer Kombination der genannten Indikatoren wider, die sich i.d.R, gegenseitig verstärken und zu einer Abwärtsspirale der Lagequalität führen.

Um entsprechende Abwertungstendenzen bestimmter Lagen rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenwirken zu können, eignen sich u.a. die folgenden Maßnahmen für ein dauerhaftes Monitoring v.a. der innerstädtischen Lagen:

- Dauerhaft durchgeführte digitale **Messungen der Passantenfrequenzen** lassen frühzeitig Frequenzrückgänge erkennen.
- Regelmäßige **Erhebungen** der innerstädtischen Nutzungen und eine aktuelle **Betriebsdatenbank** lassen Veränderungen und Verschiebungen im Nutzungsmix erkennen.
- Essentiell ist ein **regelmäßiger Austausch** von städtischer Seite mit den innerstädtischen Akteuren, um rechtzeitig Probleme, Bedarfe oder auch geplante Geschäftsschließungen zu identifizieren und ggf. Hilfestellung leisten zu können. Basierend auf einer o.g. Datenbank inkl. Kontaktdaten, lassen sich entsprechende Veranstaltungen gut organisieren.
- Ein besonderer Fokus sollte auf ein **Leerstandsmanagement** inkl. **Leerstandsdatenbank** gelegt werden. Sind Details wie Größe oder Zustand der leerstehenden Ladenlokale bekannt, kann die Verwaltung unterstützend bei der Wiedervermietung vermitteln.
- Durch in regelmäßigen Abständen durchgeführte **Befragungen** von Bürger*innen und weiteren innerstädtischen Akteuren lassen sich Probleme, Wünsche und Erwartungen identifizieren, um städtebauliche Entwicklungen zielgerichtet und entsprechend der Bedarfe zu gestalten.

7 Standort- und Sortimentskonzept der Stadt Fürstenfeldbruck

7.1 Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenfeldbruck verfolgt städtebauliche Zielvorstellungen und dient als Steuerungsgrundlage für den Einzelhandel im Rahmen der Stadtentwicklung. Es bildet die Grundlage bei der Bewertung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben und zur Priorisierung von Einzelhandelsstandorten.

Zu berücksichtigen ist grundsätzlich, dass die Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel überwiegend in privater Hand liegen. Die Stadt Fürstenfeldbruck kann nur die rahmengebenden Bedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage festlegen. Steuernd darf die Kommune mit den zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn andernfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Übergeordnete Zielsetzungen dienen als grundlegende Entwicklungsziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Fürstenfeldbruck. Es sind folgende übergeordnete Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung zu nennen:

Übergeordnete Ziele und Leitlinien

Stärkung und Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Fürstenfeldbruck

- Schaffung einer nachhaltig positiven Entwicklungsperspektive für den Handelsstandort Fürstenfeldbruck
- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebots, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
- Zielgerichtete Positionierung des Einzelhandelsstandorts Fürstenfeldbruck im regionalen Wettbewerbsumfeld

---

Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Aufenthaltsraum

- Fortentwicklung der Innenstadt und damit Festigung der Leitfunktion der Innenstadt speziell in den zentrenrelevanten Sortimenten
- Weiterentwicklung der Innenstadt auch über den Einzelhandel hinaus, Erhalt und Anreicherung der bestehenden Funktionsvielfalt
- Verhinderung von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt bei Einzelhandelsneuentwicklungen und Verlagerungen

---

Sicherung und Weiterentwicklung der Buchenau als bedeutenden Einzelhandelsstandort

- Positionierung der Buchenau als weiteren regional bedeutsamen Einzelhandelsstandort in Fürstenfeldbruck
- Sicherung einer sich ergänzenden Versorgungsfunktion von Buchenau und Innenstadt

- Verhinderung von negativen Auswirkungen auf die Buchenau bei Einzelhandelsneuentwicklungen und Verlagerungen

---

Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet

- Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstruktur
- Bei Bedarf und Marktfähigkeit räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der flächendeckenden wohnortnahen, fußläufigen Nahversorgung
- Verhinderung von negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen bei Einzelhandelsneuentwicklungen und Verlagerungen

---

Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit

- Langfristige Sicherung der Immobilienwerte und damit der Investitionskraft der Haus- und Grundeigentümer
- Rechts- und Planungssicherheit für Investoren und Stadtplanung / Wirtschaftsförderung
- Dauerhafte Einbindung der betroffenen Verbände, Unternehmer*innen und Eigentümer*innen im Rahmen eines dynamischen Einzelhandelsentwicklungsprozesses

Die Umsetzung dieser räumlichen Ziele sieht vorrangig die Schaffung von Planungssicherheit vor. Lenkung und Steuerung im Sinne der Planungshoheit der Kommune soll zur Sicherung und gezielten Stärkung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs, der Vorhaltung einer wohnortnahen Grundversorgung sowie zur strukturverträglichen Weiterentwicklung der vorhandenen Potenzialflächen in der Stadt Fürstenfeldbruck eingesetzt werden.

Nach Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch den Fürstenfeldbrucker Stadtrat wird das Einzelhandelskonzept im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 (11) BauGB zukünftig als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung heranzuziehen sein.

7.2 Sortimentskonzept

7.2.1 Grundlagen der Sortimentsliste

Ergänzend zu den formulierten übergeordneten Zielsetzungen ist bei der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes die Definition einer ortsspezifischen Sortimentsliste obligatorisch. Im Rahmen der Sortimentsliste werden die Einzelhandelssortimente hinsichtlich ihrer Relevanz für die Innenstadt sowie für die sonstigen Lagen eingestuft.

Grundlegende Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre kann eine Kommune u.a. zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt" den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.[49]

Die Rechtsprechung betont die Relevanz von ortspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: *„Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als*

[49] u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE; siehe hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 14.06.2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bieten eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanter Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von diesen Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht."

Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen, zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist."[50]

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sieht einen *„(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt"* an.[51] Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Solche Ausschlüsse müssen, der Rechtsprechung folgend, städtebaulich gerechtfertigt sein. Das oben beschriebene Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und gezielt zu stärken, ist in der Rechtsprechung allgemein als städtebauliche Rechtfertigung anerkannt. Daraus folgt – für die Stadt Fürstenfeldbruck wie allgemein – dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung kaum rechtssicher abgeleitet werden kann. Das Einzelhandelskonzept dient also dazu, Einzelhandelsvorhaben in Fürstenfeldbruck rechtssicher und städtebaulich begründet steuern zu können. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten der Kommune zu berücksichtigen.[52]

Anforderungen an die Bestimmtheit von Sortimentslisten

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt" bleiben dürfen und sich auf, aus der Örtlichkeit abgeleiteten, Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichermaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen.[53]

Die Fürstenfeldbrucker Sortimentsliste dient dem Schutz, aber auch gerade der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt sowie darüber hinaus der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll. Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.[54] Dabei können beispielsweise bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden. Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein muss, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen kann, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind.

7.2.2 Einstufung der Sortimente

Grundlage für die aktuelle Einstufung der Einzelhandelssortimente bilden neben Kriterien der Warenbeschaffenheit und der Magnetfunktion auch die aktuellen Bestandsstrukturen des Einzelhandels in der Stadt Fürstenfeldbruck, realistische Ansiedlungsmöglichkeiten sowie städtebauliche und wirtschaftsförderungspolitische Gründe. Darüber hinaus berücksichtigt die aktuelle Sortimentsliste die Einstufung der Sortimente im Landesentwicklungsprogramm Bayern. Im LEP werden die Kategorien „Sortimente des

[50] VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05
[51] BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07
[52] hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 03.06.2002 – 7 A 92/99.NE
[53] hierzu u.a. OVG Münster, Urteile vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE (Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen) und vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE (Bestätigung baurechtlicher Festsetzungen auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes)
[54] vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01

Innenstadtbedarfs", „Sortimente des Nahversorgungsbedarfs" und „Sortimente des sonstigen Bedarfs" definiert. Seit 2020 ist die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms rechtskräftig. Die genannte Systematik der Sortimentseinteilung ist weiterhin gültig. Die Basis für die „Fürstenfeldbrucker Liste" bildet in diesem Zusammenhang die bereits bestehende Liste aus dem Einzelhandelskonzept 2010.

Als Sortimente des **Innenstadtbedarfs** werden Sortimente bezeichnet, die

- eine besondere Funktion in zentralen Lagen erfüllen (z.B. als Frequenzbringer, Synergie-Effekte zu anderen Sortimenten),
- von der Kundschaft weitgehend problemlos transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Frequenz durch Kundschaft angewiesen sind,
- das „Einkaufserlebnis" steigern können,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend im Zentrum angeboten werden, prägend für das Zentrum sind und von der Kundschaft in der Innenstadt erwartet werden.

Sortimente des **Nahversorgungsbedarfs** (täglicher und kurzfristiger Bedarf) sind Sortimente, die

- täglich oder mehrmals wöchentlich nachgefragt werden,
- i.d.R. eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen und wohnortnah benötigt werden,
- von der Kundschaft sofort mitgenommen und meist problemlos transportiert werden können und
- zunehmend zur Frequenzerhöhung und Belebung von Zentren genutzt werden.

Sortimente des **sonstigen Bedarfs** sind v.a. Sortimente, die

- überwiegend „sperrige" Artikel umfassen und entsprechend von Pkw-Kund*innen nachgefragt werden,
- nur schwer zu transportieren sind,
- einen hohen Flächenbedarf aufweisen und
- i.d.R. geringere Flächenproduktivitäten erreichen

Die Einstufung als Sortiment des Innenstadtbedarfs bedeutet nicht, dass die Sortimente zum aktuellen Zeitpunkt bereits im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt vorhanden sein müssen. Eine entsprechende Einstufung kann auch erfolgen, wenn das Sortiment nicht oder nur in geringem Maße im zentralen Versorgungsbereich vertreten ist, jedoch das Ziel einer Ansiedlung zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs besteht.

Die Aktualisierung der Sortimentsliste für die Stadt Fürstenfeldbruck soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich ihrer Innenstadtrelevanz kann auch vom Planungswillen der Kommune bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Stadtverwaltung geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung in Fürstenfeldbruck kann lediglich als Anhaltspunkt dienen.

Für die Innenstadtrelevanz sind aus Sicht der cima folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand**: Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb des Stadtgebiets sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Innenstadtrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in integrierten Lagen oder städtebaulichen Randlagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in m^2) dient dabei als Grundlage für die Bewertung.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen**: Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in Innenstadtlagen angeboten werden, sind für die Abwägung mit zu

berücksichtigen. Oftmals sind bspw. Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Innenstadtrelevanz zu beachten.

Darüber hinaus sollte der Branchenmix einer Innenstadt attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Frequenz durch die Kundschaft auf den ersten Blick nicht innenstadtrelevant erscheinen, ebenfalls der Innenstadtlage vorbehalten sein, um einen für die Kundschaft attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.

- **Frequenzbringer**: Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In einem Grundzentrum sind die Frequenzbringer des Ortskerns in den Branchen des täglichen und mittelfristigen Bereiches (u.a. Lebensmittel, Drogerieartikel, Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden. In Mittel- und Oberzentren umfassen diese i.d.R. auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs.
- **Beratungsintensität**: Die Angebotsformen der Innenstadt umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die der Kundschaft einen Mehrwert beim Einkaufen bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate**: Die Integration bestimmter Formate ist ein weiterer Punkt, den es abzuwägen gilt (siehe auch Warentransport). Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Innenstadtrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise nur selten geeignet für einen zentralen Versorgungsbereich.

  Auch die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit, zeitgemäße, moderne Flächen in der integrierten Ortskernlage zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs eingeschränkt.
- **Einfacher Warentransport**: Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt mit Blick auf die Innenstadtrelevanz von Sortimenten eine weitere Rolle. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist mit dem Pkw transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden können (z.B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen sog. „Handtaschensortimente". Diese Waren sind kleinformatig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- **Planungswille der Stadt**: Die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und Politik kann dabei ebenso Auswirkungen auf die Zuordnung von Sortimenten zum Innenstadtbedarf haben.

In der folgenden Tabelle ist die detaillierte Sortimentsliste für die Stadt Fürstenfeldbruck dargestellt. Künftig sollte die Sortimentsliste als Grundlage in der Bauleitplanung herangezogen werden. Die bislang gültige „Fürstenfeldbrucker Sortimentsliste"[55] unterscheidet die Gruppen „zentrenrelevante Branchen", „nahversorgungsrelevante Branchen" und „nicht-zentrenrelevante Branchen". Die Sortimentsgruppenbezeichnung wurde nun an die aktuelle Terminologie des Landesentwicklungsprogramms Bayern angepasst. Darüber hinaus konnte die Sortimentsliste grundsätzlich weitgehend bestätigt bzw. übernommen werden.

[55] vgl. EHK Fürstenfeldbruck 2010: S. 68f

Tab. 12 Fürstenfeldbrucker Sortimentsliste 2023

Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ Baby- und Kinderartikel* ▪ Bekleidung ▪ Blumen ▪ Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse ▪ Bücher ▪ Computer und Zubehör, Foto, Film ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren ▪ Haushaltselektronik („weiße Ware“) ▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe, ▪ Lederwaren, Reisegepäck ▪ Hörgeräteakustik ▪ Medizinischer und orthopädischer Bedarf ▪ Musikalien ▪ Papier- und Schreibwaren, Schul- / Bürobedarf ▪ Parfümeriewaren ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sport- und Campingartikel ▪ Uhren, Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“)	▪ Apothekenwaren ▪ Drogeriewaren ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Zeitschriften, Zeitungen	▪ Autoteile und Autozubehör ▪ Baby- und Kinderartikel** ▪ Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse ▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren ▪ Boote und Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Leuchten und Zubehör ▪ Möbel, Matratzen, Küchen ▪ Zooartikel, Tiere

* z.B. Bekleidung, Schuhe, spezifische Drogeriewaren

** z.B. Möbel, Kinderwagen

Auf Basis der Bestandsstrukturen, der bislang gültigen Fürstenfeldbrucker Liste 2010, der Entwicklungspotenziale, der städtebaulichen Zielsetzungen und LEP Bayern 2013 Teilfortschreibung 2020

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; nicht abschließend

Aufgrund ihrer Unbestimmtheit oder unzeitgemäßen Benennungen wurden einzelne Sortimente (z.B. Geschenkartikel) aus der Liste herausgenommen. Die darin enthaltenen Waren werden künftig ausdifferenziert und anderen Sortimenten zugeordnet. Weiterhin wurden Sortimente zusammengefasst (u.a. Pelze zu Bekleidung, Kaffee und Tee zu Nahrungsmitteln) oder getrennt bzw. anderweitig sachlogisch zugeordnet.

Eine neue Sortimentszuordnung wurde lediglich in vereinzelten Sortimenten vorgenommen. So gelten jetzt Blumen und Campingartikel als Sortimente des Innenstadtbedarfs, da es im Gegensatz zu 2010 mittlerweile ein entsprechendes und schützenswertes Angebot in der Innenstadt gibt (Blumen) bzw. das Sortiment eine gute Ergänzung der innerstädtischen Sortimente darstellt (Campingartikel). Die vormals „zentrenrelevanten Branchen" Leuchten sowie Zooartikel, Tiere sind in der aktuellen Liste den Sortimenten des sonstigen Bedarfs zugeordnet. Dies ist darin begründet, dass die Sortimente in keinem der beiden zentralen Versorgungsbereiche als Hauptsortiment geführt werden, und eine entsprechende Ansiedlung kaum zur Sicherung bzw. Steigerung der Attraktivität der Einzelhandelsstandorte Innenstadt bzw. Buchenau betragen würde.

7.3 Standortkonzept

Das Standortkonzept definiert räumliche Prioritäten für die Einzelhandelsentwicklung und dient somit als Grundlage für die Entwicklung wesentlicher Einzelhandelslagen in der Stadt Fürstenfeldbruck. Kernelement des Standortkonzepts ist die Definition und räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Bewertung deren Entwicklungsfähigkeit. Im Standortkonzept wird die Zentrenhierarchie aus dem EHK 2010 weiter ausdifferenziert und fortgeschrieben.

Das Standortkonzept dient grundsätzlich der Einteilung der Einzelhandelsstandorte entsprechend ihrer Funktionalität und deren Zuordnung von unterschiedlichen Aufgabenbereichen. Im Standortkonzept wurden die bisherigen Festlegungen (EHK 2010) berücksichtigt, überprüft und fortgeschrieben. Es wurde im Rahmen eines intensiven Abstimmungsprozesses mit der Stadtverwaltung, in einer Stadtratsklausur sowie den projektbegleitenden Sitzungen der runden Tische abgestimmt.

7.3.1 Vorbemerkung: Zentrale Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs" ist als „Planungskategorie" erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen" auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „zentrale Versorgungsbereiche" konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich" in Raumordnungsprogrammen oder Einzelhandelserlässen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Definition des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich" erarbeitet, die bereits in zahlreichen Urteilen und Beschlüssen zitiert wurde und daher als allgemeingültig gelten kann:

„Zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der

städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein".[56]

Die Raumordnungsverordnungen und die Rechtsprechung liefern außerdem Hinweise und Vorgaben für die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Stadt-/Gemeindegebietes sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine gebietsscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.
- Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen zu berücksichtigen, ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen. Daraus ergibt sich, dass zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als solche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen, Verwaltung, sonstige öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ab. In einem Hauptzentrum einer größeren Kommune ist das Angebot vielfältiger als in einem Hauptzentrum einer kleineren Kommune. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Kommune unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Die Abgrenzung und Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt grundsätzlich flurstückscharf. Lediglich in begründeten Ausnahmefällen werden Flurstücke geteilt und die Abgrenzung an bestehenden Gebäuden orientiert.
- Eindeutig nicht als zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte).

Bei der Beurteilung der aktuellen Situation vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als faktischer zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe und Anforderungen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche festgelegt:

- Eindeutig bestimmt (gebietsscharfe Abgrenzung)
- Kompakt, keine städtebaulichen Zäsuren
- Vielfalt und Umfang der Einzelhandelsangebote
- Vorhandensein von zumindest einem (großflächigen) Magnetbetrieb

[56] BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 208

- Angebotsdichte/ durchgängiger Besatz
- Mix aus ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen auch über den Einzelhandel hinaus (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche, kulturelle oder soziale Einrichtungen)
- Städtebaulich integrierte Lage mit Anschluss an Wohngebiete
- Verkehrliche Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, zu Fuß, per Fahrrad)
- Heutige Versorgungsfunktion

Bei der Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten übernehmen u.a. folgende Aspekte eine wesentliche Bedeutung:

- Geplante Versorgungsfunktion
- Entwicklungsperspektive der Lagen
- Städtebauliche Planungen der Kommune
- Entwicklungsflächen

Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen und auf Basis dessen zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Fürstenfeldbruck zu bestimmen.

7.3.2 Standortstruktur Fürstenfeldbruck

Auf Basis der oben dargestellten abgestimmten Grundlagen wurde im Zusammenhang mit einer Analyse der Situation vor Ort das Standortkonzept der Stadt Fürstenfeldbruck aktualisiert und an die aktuellen Gegebenheiten sowie vorhandene Entwicklungsperspektiven angepasst.

Aufgrund der aktualisierten Definition und parzellenscharfen Abgrenzungen von zentralen Versorgungsbereichen in Fürstenfeldbruck wird zukünftig eine erhöhte Rechtssicherheit des Einzelhandelskonzeptes erreicht. Gemäß dem detaillierten Kriterienkatalog konnten für die Stadt Fürstenfeldbruck zwei zentrale Versorgungsbereiche im rechtlichen Sinne definiert werden. Dabei handelt es sich zum einen um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie ergänzend um den zentralen Versorgungsbereich Buchenau (ZVB 2. Ordnung). In Abb. 30 sind die beiden zentralen Versorgungsbereiche, der Umgriff des Standorts Fliegerhorst, die wesentlichen Systemanbieter aus dem Lebensmittelsegment sowie die Wohngebietsplanungen in der Gesamtübersicht dargestellt.

Tab. 13 Kriterien zur Kategorisierung der zentralen Versorgungsbereiche

Kriterien	Innenstadt	Buchenau
Einzugsbereich	Gesamtstädtisch, Region	Gesamtstädtisch, Region
Branchenmix, Sortimente	Alle Bedarfsbereiche	Alle Bedarfsbereiche
Betriebsgrößenmix	Vielzahl an Betrieben, mehrere großflächige Betriebe	Vielzahl an Betrieben, mehrere großflächige Betriebe
Kund*innenmagneten	In mehreren Branchen, v.a. in den innerstädtischen Leitsortimenten (Textil etc.), Lebensmittelmärkte	Lebensmittelmärkte, Bekleidung, Schuhe, Sport, Spielwaren
Betriebstypenmix	u.a. Textil-Kaufhaus Fachmärkte Spezialisierter Fachhandel	Lebensmittelmärkte, Lebensmittelhandwerk Ergänzend v.a. Fachmärkte (u.a. Drogerie, Spielwaren, Bekleidung, Elektro, Sport)
Potenzielle Komplementärnutzungen	u.a. Öffentliche Verwaltung Kulturelle Einrichtungen Finanzdienstleister Freizeitanbieter Vielfältiges Gastronomieangebot	u.a. Bankfilialen Ärzte Gastronomie Friseur

CIMA Beratung + Management GmbH 2022, nicht abschließend

Neben den beiden klassifizierten zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt und Buchenau) sind im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck weitere Einzelhandelslagen verortet, welche eine ebenfalls wichtige Versorgungsfunktion übernehmen. Verschiedene vereinzelte Nahversorgungsstandorte ergänzen an städtebaulich integrierten Standortlagen die fußläufige und wohnortnahe Versorgung. Darüber hinaus vervollständigen Standorte in den städtebaulichen Randlagen ohne wesentliche fußläufige Erreichbarkeit die Standortkategorien in Fürstenfeldbruck.

Zwischen den o.g. Standortkategorien sollte eine Arbeitsteilung herrschen: Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und die Buchenau als zentraler Versorgungsbereich 2. Ordnung sind im Wesentlichen auf die Sortimente des Innenstadt- sowie des Nahversorgungsbedarfs orientiert. Die Angebotsschwerpunkte in den Standorten der städtebaulich integrierten Lagen sollten v.a. im Nahversorgungssegment und an den Standorten der städtebaulichen Randlagen überwiegend im sonstigen Bedarfsbereich liegen.

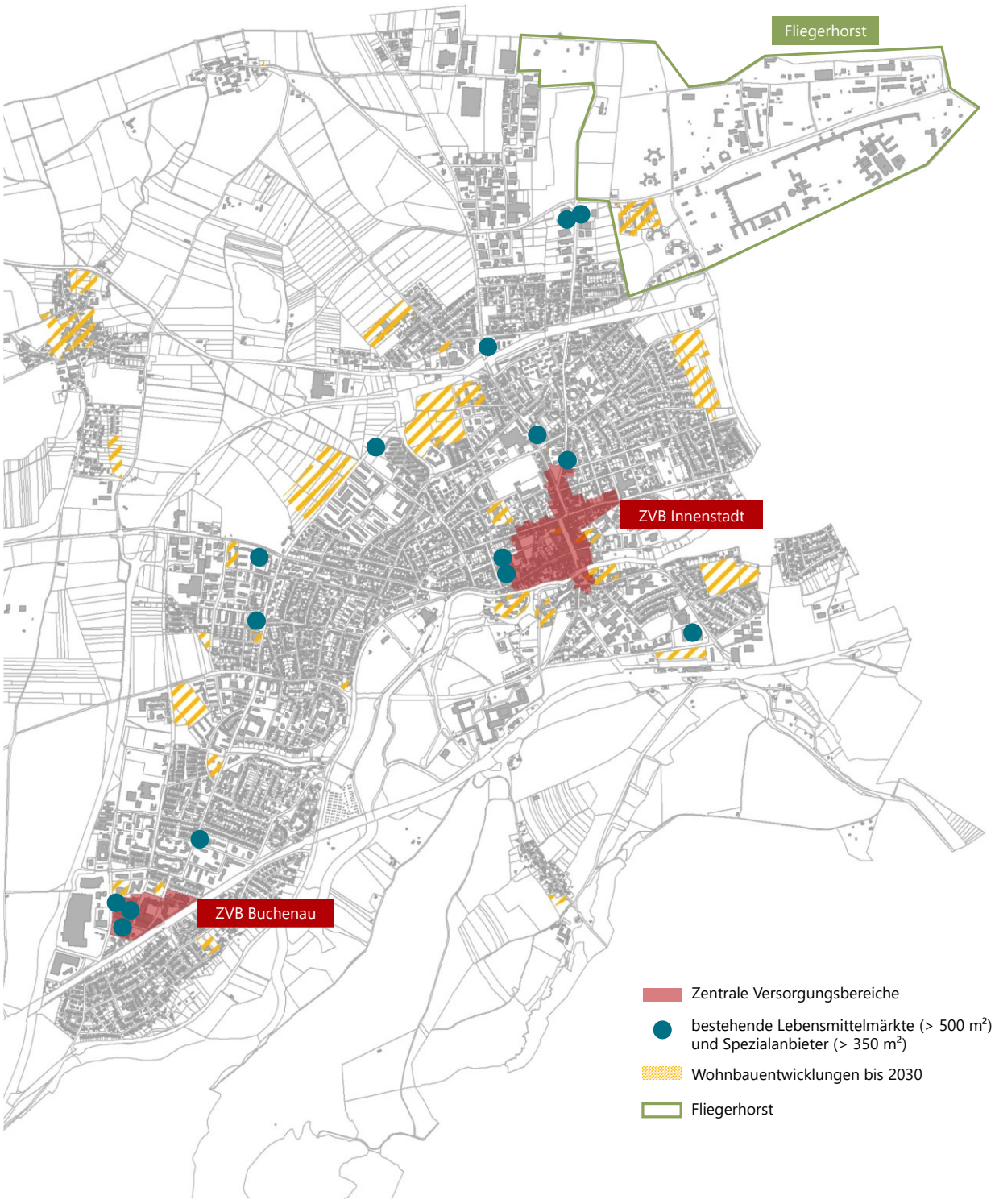
Tab. 14 Standortkategorien 2023

Standortkategorie	Definition/Erläuterung	Standorte in Fürstenfeldbruck
Zentraler Versorgungsbereich	Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB	Innenstadt
Zentraler Versorgungsbereich – 2. Ordnung	Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB	Buchenau
Städtebaulich integrierte Lagen	- baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend - anteilig fußläufiger Einzugsbereich - ortsübliche ÖPNV-Anbindung	z.B. Großteil der strukturprägenden Lebensmittelanbieter wie E-Center, Penny, AEZ Heimstättenstraße, Rewe, 2 x Norma etc. sowie integrierte Ortsteillagen und der perspektivisch städtebaulich integrierte Standort Fliegerhorst
Städtebauliche Randlagen	- baulich verdichteter Siedlungszusammenhang ohne wesentliche Wohnanteile - keine fußläufige Erreichbarkeit - ortsübliche ÖPNV-Anbindung	z.B. Gewerbegebiet Hasenheide, Maisacher Straße Nord, Teile Gewerbegebiet Hubertusstraße

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Neben dem Sortimentskonzept ist das Standortkonzept mit der definierten Zentrenhierarchie die wesentliche Grundlage für die strategische Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Fürstenfeldbruck entsprechend den formulierten Zielen und Leitlinien (vgl. auch Kapitel 8.1). Eine inhaltliche und räumliche Detaildarstellung erfolgt in den weiteren Kapiteln.

Abb. 30 Standortstruktur in Fürstenfeldbruck



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

7.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der ZVB Innenstadt mit seinen unterschiedlichen Teilräumen stellt den für die Profilierung als Einkaufsdestination zentralen Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet Fürstenfeldbrucks dar. Mit seinem umfassenden und vielfältigen Einzelhandelsangebot stellt der ZVB Innenstadt den wesentlichen Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet dar und ist dementsprechend von übergeordneter Bedeutung für die Attraktivität des Mittelzentrums sowohl für die Bevölkerung in der Stadt als auch im weiteren Marktgebiet.

Bei der aktuellen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfolgte eine dezidierte Auseinandersetzung mit dem bisherigen räumlichen Umgriff aus dem Einzelhandelskonzept 2010. Die aktuelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt orientiert sich in erster Linie an der bisherigen Ausdehnung aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenfeldbruck aus dem Jahr 2010, welche auf die aktuelle Bestandsanalyse vor Ort angepasste wurde.[57] Die parzellenscharfe Abgrenzung des ZVB Innenstadt erfolgte streng nach städtebaulich-funktionalen Kriterien sowie, vor dem Hintergrund der im vorhergehenden Kapitel erläuterten Aspekte, anhand des gegenwärtigen Besatzes an Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen sowie der Entwicklungsmöglichkeiten (vgl. Abb. 31).

Im Rahmen verschiedener Arbeitskreissitzungen, die im Zusammenhang mit der Erarbeitung des GEFEKs inkl. EHK stattfanden, wurde in Abstimmung mit Vertreter*innen der Stadtverwaltung und weiteren Akteur*innen der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt eng abgegrenzt. Er umfasst nicht den gesamten Innenstadtumgriff aus dem EHK 2010. Insbesondere Bereiche im Süden bzw. Südosten sowie Südwesten können heute nicht mehr zu den innerstädtischen Einzelhandelslagen mit wesentlicher Passantenfrequenz gezählt werden und haben keine bzw. nur eine deutlich nachgeordnete Funktion als Handels- und Dienstleistungsplatz.

In Ergänzung zur kartographischen Darstellung (vgl. Abb. 31) lässt sich die aktuelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wie folgt darstellen:

- Der ZVB Innenstadt umfasst mit Hauptstraße, Leonhardsplatz sowie Teilen der Schöngeisinger Straße, Pucher Straße, Augsburger Straße und Dachauer Straße u.a. die wesentlichen Haupteinkaufslagen der Fürstenfeldbrucker Innenstadt.
- Im Süden stellt die Amper im Wesentlichen die natürliche Grenze des ZVB Innenstadt dar. Nur der Bereich um den Leonhardsplatz südlich der Amperbrücke wird noch dem ZVB zugeschrieben. Der weitere östliche Verlauf der Münchner Straße ist im Gegensatz zu 2010 aufgrund des deutlich rückläufigen Einzelhandelsbestandes nicht mehr Teil der Abgrenzung. Auch der der an den Leonhardplatz angrenzende Teil der Fürstenfeldbrucker Straße ist nicht mehr Teil des ZVB.
- Die südwestliche bzw. westliche Grenze zwischen der Schöngeisinger und Pucher Straße bildet zum einen der CityPoint und zum anderen die Ladenzeile westlich des Viehmarktes. Der ZVB wurde im westlichen Bereich an der Schöngeisinger Straße etwas verkleinert. Hier sind neben langjährigem Leerstand überwiegend nur noch Dienstleistungen ansässig. Die Lage ist für Einzelhandel nicht mehr attraktiv und hat aus gutachterlicher Sicht keine wesentliche Perspektive. Die Pucher Straße ist bis zur Bäckerei Drexler nördlich des Viehmarktes zum ZVB gehörig.
- Nördlich der Hauptstraße erstreckt sich der ZVB über die Augsburger Straße bis zur Grünfläche südlich des Parkcafés. Entlang der Maisacher Straße gehören abschließend die Nutzungen des Häuserblockes nördlich des Biosupermarktes denn's zum ZVB.
- Entlang der Dachauer Straße endet der ZVB Innenstadt vor dem Klinikum Fürstenfeldbruck.

Ziel der etwas kompakteren Abgrenzung des ZVBs ist eine Aufrechterhaltung der Vielfältigkeit der Fürstenfeldbrucker Innenstadt und gleichzeitig eine konzentrierte und konsequente Entwicklung und

[57] Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wurde mit der Stadt Fürstenfeldbruck intensiv abgestimmt.

Positionierung des zentralen und handelsseitig zukunftsfähigen Innenstadtbereichs als zentraler Einkaufs-, Versorgungs-, Identifikations- und Kommunikationsraum (vgl. Kapitel 7.1).

Neben der Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes umfasst dieses Ziel weitere Handlungsfelder, welche maßgeblich zur Attraktivität der Innenstadt beitragen. Zwar wurden bereits verschiedene Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in der Innenstadt durchgeführt, jedoch besteht an weiteren innerstädtischen Bereichen Entwicklungspotenzial und -bedarf zur Attraktivitätssteigerung (u.a. Amperufer, Gestaltung des öffentlichen Raums). An dieser Stelle ist auch u.a. auf laufende Planungsprozesse hinsichtlich der Innenstadtaufwertung wie u.a. die Gestaltung des Viehmarktmarktplatzes oder das anstehende ISEK hinzuweisen (vgl. Kapitel 6).

Aufgrund des im Vergleich zu 2010 kleineren räumlichen Umgriffs des ZVBs Innenstadt, sind in der aktuellen Abgrenzung insgesamt weniger Nutzungen vorhanden. Wesentliche Leitfunktionen für die Innenstadt übernimmt weiterhin der Einzelhandel. Die Anzahl der Leerstände hat sich ebenfalls um drei auf nunmehr zwölf Einheiten reduziert, da sich diese u.a. in den Bereichen der Münchner Straße und Schöngeisinger Straße befinden, die nicht mehr zum aktuellen Umgriff des ZVB Innenstadt gehören.

Der Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt Fürstenfeldbrucks ist in der nachfolgenden Tabelle in seiner quantitativen Ausprägung sowie in Abb. 31 mit seiner räumlichen Verteilung dargestellt. Für eine bessere Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Abgrenzung sind in der Karte auch die ergänzenden Nutzungen abgebildet.

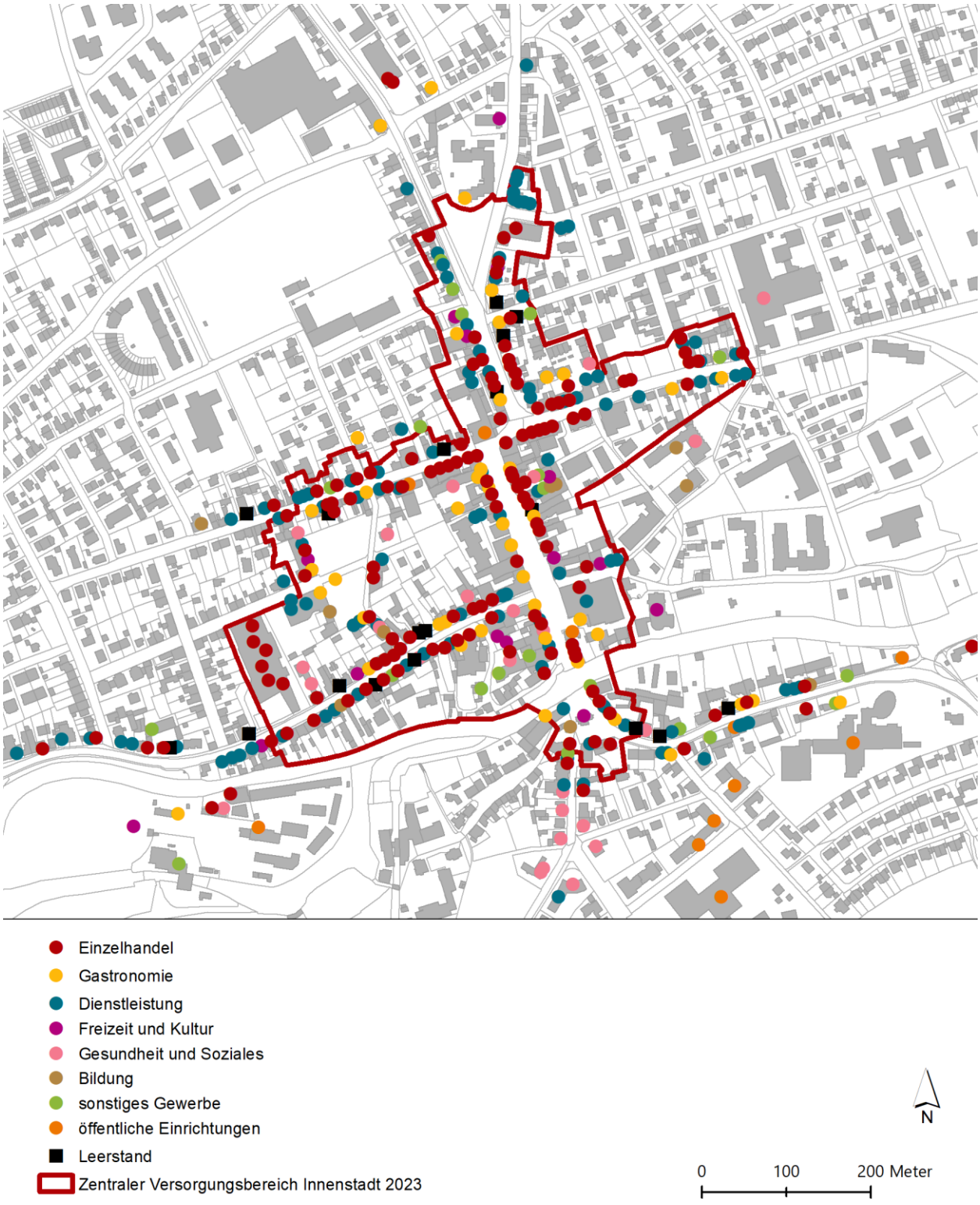
Tab. 15 Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt (Abgrenzung 2023)

cima Warengruppe	Anzahl Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche* in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	33	4.700	25,7
Gesundheit und Körperpflege	4	1.020	4,8
Schnittblumen, Zeitschriften	3	145	0,7
Periodischer Bedarf insgesamt	**40**	**5.865**	**31,3**
Bekleidung, Wäsche	24	4.355	13,1
Schuhe, Lederwaren	2	980	3,2
Bücher, Schreibwaren	4	820	3,3
Spielwaren, Hobbybedarf	4	315	0,8
Sportartikel, Fahrräder	1	175	0,5
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	10	480	2,0
Uhren, Schmuck	8	535	5,2
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	12	705	4,9
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	7	1.095	3,2
Einrichtungsbedarf	8	590	1,6
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	0	165	0,6
Aperiodischer Bedarf insgesamt	**80**	**10.215**	**38,5**
Einzelhandel insgesamt	**120**	**16.080**	**69,7**

*Aufteilung der Teilsortimente bei Mehrbranchenbetrieben; Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

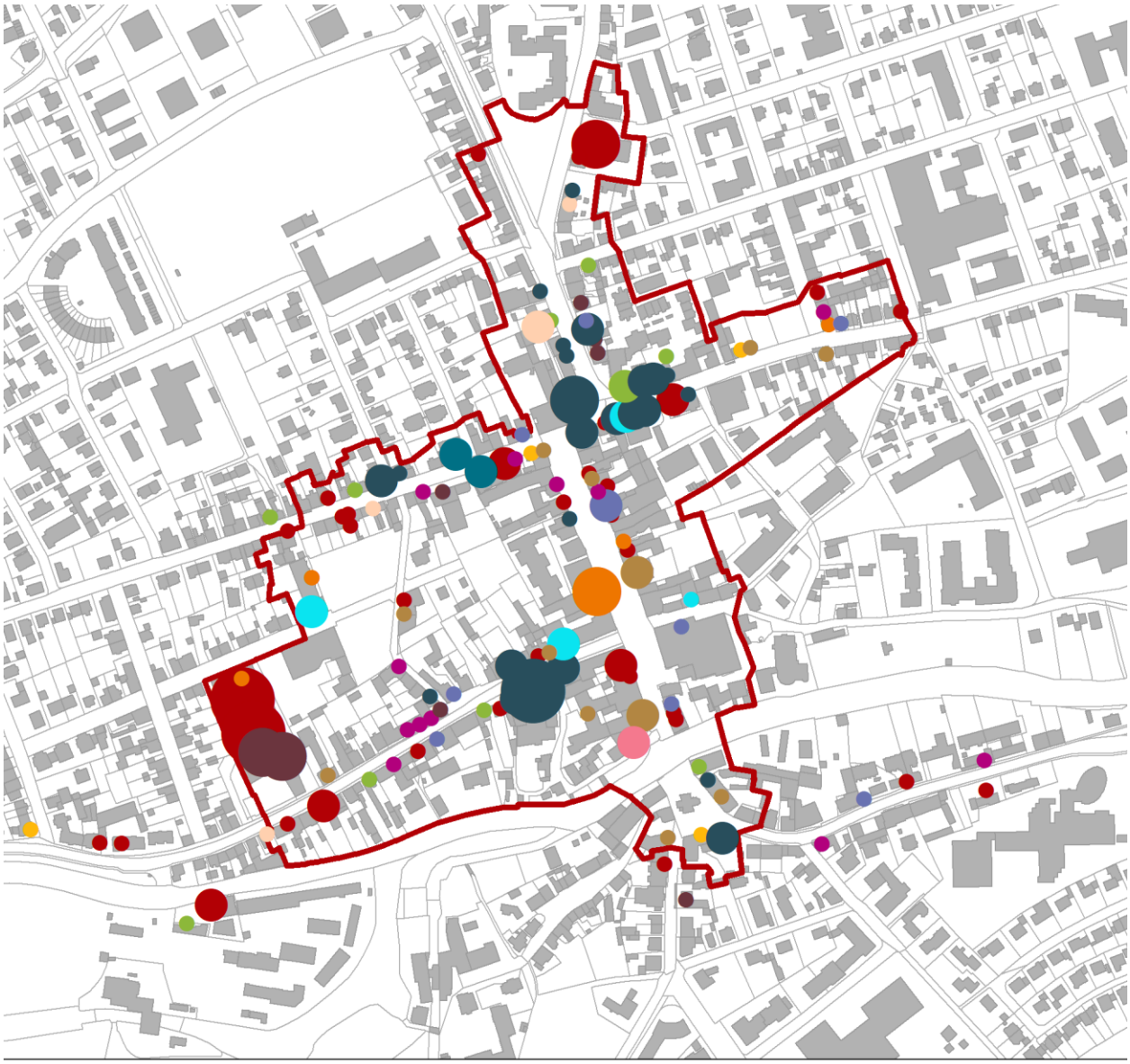
Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des ZVBs ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der allgemeinen innerstädtischen Trends (vgl. Kapitel 2) eine weitere Konzentration des Einzelhandels auf die wesentlichen Hauptlagen zu erwarten ist.

Abb. 31 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Fürstenfeldbruck 2023 inkl. Nutzungen



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

Abb. 32 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Fürstenfeldbruck 2023 inkl. Einzelhandel



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

7.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Buchenau

Die Buchenau fungiert in Fürstenfeldbruck neben der Innenstadt als zweiter wesentlicher bedeutender Einzelhandelsstandort mit einer Bedeutung über das Stadtgebiet hinaus. Für den ZVB Buchenau kann die bisherige Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenfeldbruck aus dem Jahr 2010 übernommen werden.[58] Entsprechend umfasst der Einzelhandelsstandort wie in Kapitel 4.4.2 ausgeführt 31 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 15.920 m². Die parzellenscharfe Abgrenzung des ZVB Buchenau erfolgte streng nach städtebaulich-funktionalen Kriterien sowie, vor dem Hintergrund der im vorhergehenden Kapitel erläuterten Aspekte, anhand des gegenwärtigen Besatzes an Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen (vgl. Abb. 33).

In Ergänzung zur kartographischen Darstellung lässt sich die aktuelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Buchenau wie folgt darstellen:

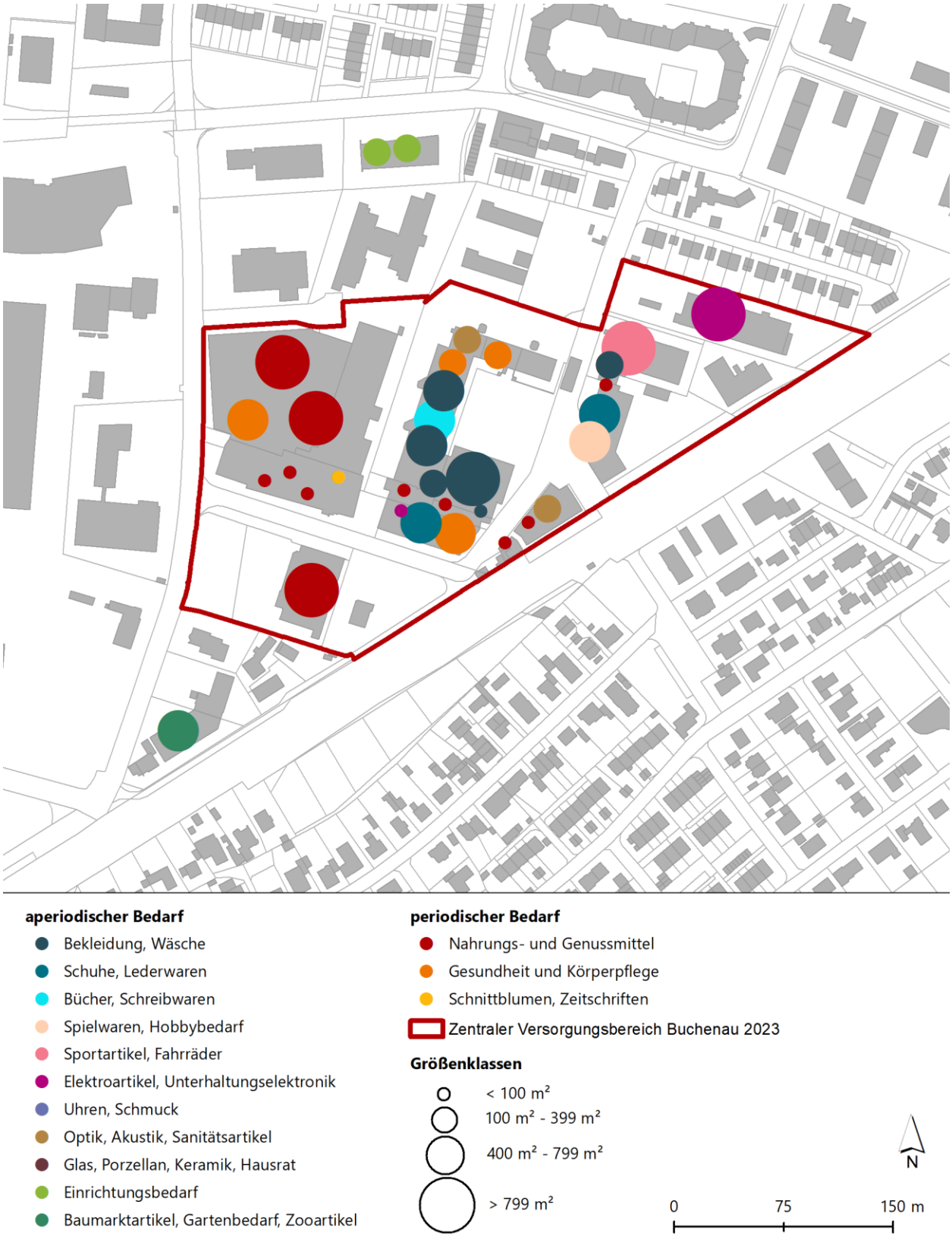
- Der ZVB Buchenau umfasst im Wesentlichen die Einkaufslagen entlang der Otl-Aicher-Straße, des Kurt-Huber-Rings und des Geschwister-Scholl-Platzes.
- Als südwestliche Grenze des ZVBs fungieren die Bahngleise und der S-Bahnhof Buchenau.
- Im Norden wird der ZVB durch den Einzelhandelsbetrieb des Expert Technomarktes begrenzt. Dieser befindet sich noch innerhalb des ZVB. Die Bereiche nördlich umfassen größtenteils reine Wohnbebauung und werden daher nicht mehr als Teil des ZVB definiert.
- Das ehemals durch Aldi genutzte Grundstück an der Industriestraße 1 ist auch weiterhin nicht Teil des ZVB. Das Grundstück wird von der Industriestraße erschlossen und orientiert sich somit auch dorthin. Es liegt aus Kundensicht gewissermaßen auf der „Rückseite“ des Einzelhandelskomplexes Buchenau und ist von dort auch nicht sichtbar. Ein räumlich-funktionaler sowie fußläufiger Zusammenhang besteht aufgrund der unterschiedlichen Lage und Ausrichtung demnach nicht.

[58] Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Buchenau wurde mit der Stadt Fürstenfeldbruck intensiv abgestimmt.

Abb. 33 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Buchenau 2023 inkl. Nutzungen

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

Abb. 34 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Buchenau 2023 inkl. Einzelhandel



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

7.3.5 Sonstige städtebaulich integrierte Lagen

Einzelhandelsstandorte in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ergänzen das räumliche System der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Buchenau. Sie dienen neben dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung der Wohnbevölkerung außerhalb der definierten Zentren auch als Standorte für Sortimenten des sonstigen Bedarfs. Neben dem Kriterium eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen oder direkt angrenzenden Wohnanteilen sind ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich sowie eine ortsübliche ÖPNV-Anbindungen weitere Voraussetzungen für Einzelhandelsstandorte in dieser Lagekategorie.

Zu den städtebaulich integrierten Lagen zählen in Fürstenfeldbruck u.a. diverse Standorte der strukturprägenden Lebensmittelmärkte wie das E-Center, Penny, AEZ Heimstättenstraße, Rewe sowie beide Norma-Filialen. In der jeweiligen Immobilie oder im Umfeld der Betriebe sind z.T. weitere Anbieter ansässig die das Angebot ergänzen. Die Anbieter übernehmen eine wichtige, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete, stellen jedoch überwiegend auch verkehrsgünstige Angebotsstandorte dar.

Ergänzt werden diese Anbieter durch Einzelbetriebe verschiedener weiterer Sortimente (z. B. Apotheke, Optiker, Bäckerei in der Straße Am Sulzbogen oder Futterfarm in der Richard-Higgins-Straße) in integrierten Streulagen in Fürstenfeldbruck. Außerdem sind in dieser Kategorie auch Standorte bzw. mögliche Standorte in den Ortsteilen von Fürstenfeldbruck zusammengefasst.

Aus gutachterlicher Sicht ist kein Einzelhandelsstandort in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen als zentraler Versorgungsbereich im juristischen Sinne einzustufen. Ursächlich hierfür sind u.a. die geringe Konzentration der Betriebe, eine häufige Monostrukturierung im Einzelhandelssegment und fehlende ergänzende (öffentliche und private) Komplementärnutzungen an den Standorten.

Perspektivisch kann der Kategorie der sonstigen städtebaulich integrierten Lagen auch der angestrebte Nahversorgungsstandort im Fliegerhorst zugeordnet werden.

7.3.6 Städtebauliche Randlagen

Neben den integrierten Standorten leisten in Fürstenfeldbruck auch Standorte in städtebaulicher Randlage mit nur geringer oder ohne fußläufige Erreichbarkeit einen wichtigen Beitrag zum Einzelhandelsgefüge. Die städtebaulichen Randlagen umfassen die Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die nicht in unmittelbarer Nähe von Schwerpunkten der Wohnbebauung (städtebaulich integrierte Lagen) lokalisiert sind und als rein oder ganz überwiegend autokundenorientiert zu bezeichnen sind. In Fürstenfeldbruck zählen zu dieser Standortkategorie z.B. das Gewerbegebiet Hasenheide, der nördliche Bereich des Gewerbegebietes Maisacher Straße sowie Teile des Gewerbegebietes Hubertusstraße.

8 Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelssteuerung in Fürstenfeldbruck

Aus der Zusammenführung der Bestandsanalyse, der übergeordneten Zielsetzungen sowie des Sortiments- und Standortkonzeptes ergeben sich die wesentlichen Grundsätze für die künftige Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in der Stadt Fürstenfeldbruck, welche durch weiterführende Regelungen ergänzt werden. Auf Basis dieser Grundsätze und Regelungen kann die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzeptes konsequent in der Praxis umgesetzt werden.

Wirksamkeit erlangen die Regelungen und Empfehlungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben durch die Verankerung in der kommunalen Bauleitplanung. Diese ist nach Prüfung ggf. an die aktuellen Ziele und Regelungen des Einzelhandelskonzeptes anzupassen.

Das Standort- und Sortimentskonzept sowie die folgenden Grundsätze und Regelungen dienen der in Kap. 7.1 formulierten Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung. Die Ziele sollen durch künftige Einzelhandelsvorhaben nicht gefährdet werden. Die Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelssteuerung wurden zudem unter Berücksichtigung der Ergebnisse des GEFEKs für die Stadt Fürstenfeldbruck abgeleitet und unterstützen die dort formulierten Entwicklungsziele.

Mit Bezugnahme auf die folgenden Regelungen kann das Einzelhandelskonzept auch autark vom GEFEK Verwendung in der Einzelhandelssteuerung und insbesondere in der Bauleitplanung finden.

8.1 Grundsätzliche Regelungen

Um die formulierten Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu verfolgen, ist eine effiziente Steuerung künftiger Einzelhandelsvorhaben erforderlich. Die grundsätzlichen Regelungen beziehen sich dabei sowohl auf Einzelhandelsneuansiedlungen als auch auf geplante Verkaufsflächenerweiterungen oder -verlagerungen von Betrieben. Unter Berücksichtigung des Standort- und Sortimentskonzeptes wurden für die Stadt Fürstenfeldbruck die nachfolgenden Regelungen für Einzelhandelsvorhaben definiert (vgl. Tab. 16):

Sortimente des Innenstadtbedarfs

- Ansiedlungen von Sortimenten des Innenstadtbedarfs sind als Hauptsortiment ausschließlich im **ZVB Innenstadt** uneingeschränkt zulässig.
- Im **ZVB Buchenau** ist die Ansiedlung grundsätzlich möglich, sofern der Nachweis der Verträglichkeit gegenüber der Innenstadt im Rahmen einer Einzelfallprüfung erbracht werden kann.
- In den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** und **städtebaulichen Randlagen** sollten Neuansiedlungen von Betrieben mit Hauptsortiment des Innenstadtbedarfs nicht zulässig sein. Geringfügige Erweiterungen von bestehenden Betrieben können nach Einzelfallprüfung und nachgewiesener Verträglichkeit zulässig sein.

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

- Ansiedlungen von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sind als Hauptsortiment grundsätzlich im **ZVB Innenstadt** zulässig.
- Im **ZVB Buchenau** ist die Ansiedlung grundsätzlich möglich, sofern der Nachweis der Verträglichkeit im Rahmen einer Einzelfallprüfung erbracht werden kann.
- In **städtebaulich integrierten Lagen** sind Sortimente des Nahversorgungsbedarfs als Hauptsortiment grundsätzlich ebenfalls zulässig. Neuansiedlungen, Verlagerungen oder Erweiterungen sollten jedoch

zur maßgeblichen Verbesserung der Nahversorgung sowie der Schließung einer Versorgungslücke beitragen und einer Einzelfallprüfung bezüglich möglicher negativer Auswirkungen auf die Innenstadt, die Buchenau und die weiteren Nahversorgungsstrukturen unterzogen werden.

- In **städtebaulichen Randlagen** sind Neuansiedlungen von Betrieben mit einem Hauptsortiment des Nahversorgungsbedarfs nicht zulässig. Geringfügige Erweiterungen von bestehenden Betrieben können nach Einzelfallprüfung und nachgewiesener Verträglichkeit zulässig sein.

Sortimente des sonstigen Bedarfs

- Sortimente des sonstigen Bedarfs sind als Hauptsortiment grundsätzlich in allen definierten Standortkategorien zulässig. Aufgrund der teilweise erforderlichen Flächen einiger Betriebstypen und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im ZVB Innenstadt und der Buchenau, sollten diese Ansiedlungen bei erhöhtem Flächenbedarf jedoch vorzugweise an Standorten außerhalb der Innenstadt realisiert werden.
- Neuansiedlungen mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs sind am perspektivisch zu entwickelnden Standort Fliegerhorst nicht zulässig. Aus städtebaulichen Erwägungen sollen zur Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung und der Beschäftigten dort ausschließlich Sortimente des Nahversorgungsbedarfs angesiedelt werden.
- Neuansiedlungen sind auf bestehende Einzelhandelsschwerpunkte, insbesondere auch in den städtebaulichen Randlagen, zu lenken. Die Ausweisung weiterer Einzelhandelsschwerpunkte in diesen Lagen ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich oder zielführend. Dies entspricht auch den inhaltlichen Zielsetzungen des GEFEKs der Stadt.
- Zu beachten ist bei der Bewertung von Planvorhaben mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs insbesondere die Begrenzung der Randsortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs.

In der nachfolgenden Tabelle sind die grundsätzlichen Zielsetzungen bei Neuansiedlungen und Verlagerungen zusammengefasst.

Tab. 16 Entwicklungsmatrix – Zusammenführung von Standort- und Sortimentskonzept

Standort	Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungs-bedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	Ja	Ja	Ja
Buchenau (zentraler Versorgungsbereich 2. Ordnung)	Ja[1]	Ja[1]	Ja
Sonstige städtebaulich integrierte Lagen*	Nein	Ja[2]	Ja[3]
Städtebauliche Randlagen	Nein	Nein	Ja[4]

CIMA Beratung + Management GmbH 2022

* baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, anteilig fußläufiger Einzugsbereich, ortsübliche ÖPNV-Anbindung (vgl. LEP Bayern 2020); hierzu zählt auch der perspektivisch städtebaulich integrierte Standort Fliegerhorst

[1] Ansiedlung grundsätzlich möglich, Zulässigkeit (v.a. Verkaufsflächengröße) bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen einer Einzelfallprüfung

[2] Ansiedlung nur möglich, sofern sie zur maßgeblichen Verbesserung der Nahversorgung, der Schließung einer Versorgungslücke beitragen und bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen einer Einzelfallprüfung

[3] Neuansiedlungen des sonstigen Bedarfs sind am Standort Fliegerhorst nicht zulässig

[4] Neuansiedlungen sind auf bestehende Einzelhandelsschwerpunkte zu lenken

Einzelfallprüfung

- Um die übergeordneten städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung effizient zu verfolgen und flexibel auf die jeweilige Situation im Zusammenhang mit einem Planvorhaben reagieren zu können, werden im Einzelfall Prüfungen der Auswirkungen und der Verträglichkeit von Vorhaben empfohlen. So kann die Anforderung an eine individuelle Bewertung von Planvorhaben erreicht werden.
- Ein Planvorhaben kann mit dem Einzelhandelskonzept kompatibel sein, wenn die Prüfung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Buchenau oder die weitere Nahversorgung erwarten lässt. Einzelfallprüfungen können ggf. auch Verkaufsflächenreduzierungen bei Vorhaben empfehlen, um so eine Verträglichkeit des Planvorhabens sicherzustellen. Darüber hinaus ist Gegenstand einer Einzelfallprüfung/ -abwägung, ob das entsprechende Planvorhaben generell mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und der künftigen Stadtentwicklung vereinbar ist.

8.2 Weiterführende Regelungen und Hinweise

Die weiterführenden Regelungen zum Standort- und Sortimentskonzept definieren einige weitere bedeutende Aspekte in Ergänzung zu den vorgenannten grundsätzlichen Regelungen.

Randsortimente

- Grundsätzlich sollte jedes Vorhaben im Rahmen einer Einzelfallprüfung bzgl. der Randsortimente untersucht werden und die Randsortimentsanteile sofern erforderlich vorhabenbezogen festgelegt werden.
- Sortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs können an grundsätzlich nicht für sie vorgesehenen Standortkategorien nach Einzelfallprüfung als Randsortimente zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig sein, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben. Sie dürfen nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen (zentrale Versorgungsbereiche Innenstadt und Buchenau, sonstige Nahversorgungsstrukturen in integrierten Lagen) nach sich ziehen. Dies gilt es jedoch in Einzelfallprüfungen fundiert zu untersuchen und die entsprechende Größenordnung abzuwägen.
- In Abhängigkeit der Ergebnisse einer transparenten und nachvollziehbaren Auswirkungsanalyse können Flächenbeschränkungen oder Ausschlüsse von Randsortimente erfolgen.

Bestandsschutz

- Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz und sollten ihre Verkaufsfläche grundsätzlich in gewissem Rahmen erweitern bzw. modernisieren können, um dadurch eine gegebenenfalls notwendige Marktanpassung zu erreichen.
- Eine Erweiterung bzw. Modernisierung ist jedoch grundsätzlich nur nach Einzelfallprüfung und Nachweis der Verträglichkeit gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Buchenau sowie den sonstigen Nahversorgungsstrukturen möglich.
- Verlagerungen innerhalb derselben Gebietskategorie fallen bei Aufgabe des Baurechts am Altstandort ebenfalls in den Regelungsbereich des Bestandsschutzes und sind entsprechend grundsätzlich zulässig. Hierfür ist jedoch insbesondere bei Vergrößerungen oder wesentlichen Sortimentsveränderungen eine Einzelfallprüfung zu möglichen negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen erforderlich.

Annexhandel (vormals Handwerkerregel)

- Bei Gewerbebetrieben sind an ihrer Betriebsstätte bzw. dem Firmensitz auf untergeordneter Fläche Verkaufsflächen zulässig.

- Sortimente des Innenstadt- und des Nahversorgungsbedarfs können an grundsätzlich nicht für sie vorgesehenen Standortkategorien nur im direkten Zusammenhang mit Kund*innendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) angeboten werden.
- Mit einer Einzelfallprüfung ist der Nachweis der Verträglichkeit gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Buchenau sowie den sonstigen Nahversorgungsstrukturen zu erbringen.

Zusammenfassend sind die definierten Grundsätze sowie Regelungen erforderlich und geeignet, die übergeordneten städtebaulichen und kommunalentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Fürstenfeldbrucker Einzelhandelsentwicklung zu erreichen. Im Vordergrund stehen dabei der Schutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der sonstigen wohnortnahen Versorgungsstrukturen.

8.3 Grundsätze und Empfehlungen zur Umsetzung in der Bauleitplanung

Nach dem Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch den Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck kann das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für die kommunale Bauleitplanung herangezogen werden. So werden die Zielsetzungen und Instrumente rechtssicher in Baurecht überführt.

Inhaltlich maßgeblich sind dabei v.a.

- die formulierten übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen (vgl. Kapitel 7.1),
- die Sortimentsliste (vgl. Kapitel 7.2),
- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7.3),
- die grundsätzlichen Regelungen (vgl. Kapitel 8.1) sowie
- die weiterführenden Regelungen (vgl. Kapitel 8.2).

Die Umsetzung dieser inhaltlichen Zielsetzungen und Grundsätze kann insbesondere im Rahmen der Aufstellung neuer Bebauungspläne sowie der Änderung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne erfolgen.

Um Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen an städtebaulich unerwünschten Standorten, die den formulierten Zielsetzungen entgegenstehen, zu vermeiden, sollten die jeweiligen Bereiche bauleitplanerisch angepasst werden. Diese können vom Grundsatz her Gebiete im beplanten Innenbereich (gemäß §§ 30, 31 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (§-34-Gebiete) – städtische Teilräume ohne rechtskräftige Bebauungspläne – sein. Bei §-34-Gebieten ist grundsätzlich die Aufstellung von B-Plänen zu empfehlen (§ 9 Abs. 2a BauGB). Allerdings weist auch der novellierte § 34 Abs. 3 BauGB Möglichkeiten auf, unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen bei Anfrage auszuschließen.

Zur effektiven räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben zu empfehlen. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Steuerung bzw. zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in der Bauleitplanung in Betracht:

- Ausschluss von Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i.S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO
- nach Möglichkeit: Ausschluss des gesamten Einzelhandels (Achtung sog. Visser-Urteil[59]).

[59] Vgl. Entscheidung C 31/16 des EuGH

Grundsätzlich sollte bedacht werden, dass ein „informelles" Einzelhandelskonzept lediglich einen Entwicklungsrahmen vorgeben kann. Für akute Fälle stehen im Baurecht jedoch auch die Möglichkeiten der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) zur Verfügung. Auf diese Weise können kritische Planvorhaben zunächst gestoppt und entsprechende B-Planänderungen vorgenommen werden. Insbesondere unbeplante Innenbereiche, in denen bereits Einzelhandel angesiedelt ist, verfügen über ein höheres Risiko zusätzlicher unerwünschter Ansiedlungen. In diesen Bereichen ist mit der Aufstellung eines B-Plans bzw. mit den Instrumenten der Veränderungssperre und der Zurückstellung von Baugesuchen auf konkrete Planungen zu reagieren.

Aufgrund des erheblichen Aufwands können unmittelbar nach Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Stadtrat nicht in allen unbeplanten Innenbereichen B-Pläne aufgestellt werden. Dies ist i.d.R. auch nicht zwingend für alle Bereiche erforderlich. Vielmehr kann während der sukzessiven Umsetzung im Baurecht bei entsprechenden Anfragen/ Planungen fallbezogen mit den beschriebenen Instrumenten reagiert werden. Bei der Aufstellung oder Änderung von B-Plänen im gesamten Stadtgebiet sind die Festsetzungen grundsätzlich in jedem Fall hinsichtlich Konformität mit dem Standort- und Sortimentskonzept zu prüfen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept stellt eine fundierte Grundlagenermittlung und Datenanalyse dar, auf deren Basis die Ziele formuliert sowie das Standort- und Sortimentskonzept mit den weiterführenden Regelungen erarbeitet wurden. Das Einzelhandelskonzept beruht dabei auf den bestehenden Strukturen vor Ort und gibt eine notwendige, rechtssichere und zielgerichtete Systematik zur künftigen Bewertung und Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung vor.

Als Teilkonzept des gesamtstädtischen GEFEKs erfolgte die Formulierung der Ziele und des Standort- und Sortimentskonzepts nicht aus einer isolierten Betrachtung des Einzelhandels heraus, sondern unter Berücksichtigung der im GEFEK formulierten Entwicklungspotenziale. Sie haben einerseits zum Ziel, Fürstenfeldbruck als Einzelhandelsstandort zu stärken und zu sichern, tragen aber auch dazu bei, Zielkonflikte mit Gewerbeansiedlungen in Fürstenfeldbruck zu vermeiden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung gilt es, laufend zu prüfen, ob das vorliegende Einzelhandelskonzept noch den tatsächlichen Gegebenheiten, respektive Aufgabenstellungen in der Einzelhandelssteuerung gerecht wird. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Einzelhandelskonzept, das i.d.R. mittelfristig – ca. alle fünf bis sieben Jahre – einer Überprüfung und ggf. einer Anpassung bedarf.

8.4 Exkurs: Fliegerhorst Fürstenfeldbruck als Einzelhandelsstandort

Da dem Fliegerhorst im Stadtgefüge Fürstenfeldbrucks künftig eine wichtige Rolle als Wohn- und Arbeitsplatzstandort zukommen wird, werden im Folgenden auf Grundlage der Ausführungen zum Standort- und Sortimentskonzept bzw. der Entwicklungsmatrix die Entwicklungsziele und -potenziale im Einzelhandel für den Standort dargelegt. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den zum aktuellen Zeitpunkt (erstes Quartal 2023) bekannten Zielen und Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Fliegerhorstes und sind ggf. bei veränderten Bedingungen entsprechend anzupassen.

Einordnung ins Einzelhandelskonzept und Entwicklungspotenziale

- Wesentliche geplante Nutzungen aktuell: Wohnen (ca. 1.600 WE) und Gewerbe (ca. 3.000 Arbeitsplätze)
- Entwicklung eines urbanen Quartiers, Kombination verschiedener Wohnformen, Versorgungsinfrastruktur
- Versorgungsfokus überwiegend auf Wohnbevölkerung sowie die Beschäftigten
- **Standort**: städtebaulich integrierte Lage Fliegerhorst

- **Zulässige Sortimente**: Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
- **Nachfragepotenzial** durch Bewohner*innen und Beschäftigte: ca. 10,4 Mio. € im Lebensmittelsegment, ca. 1,8 Mio. € im Drogeriesegment
- **Entwicklungspotenzial**:
  Lebensmittelmarkt mit ca. 1.000 – 1.600 m² VK (ca. 1.500 - 2.500 m² Nutzfläche), arrondierendes Angebot (z.B. Lebensmittelhandwerk, Obst / Gemüse, Apotheke, Zeitungen / Zeitschriften je ca. 100 – 200 m² NF) sowie ergänzende Dienstleistungen, Gastronomie, ggf. Markt

Anforderungen an den Versorgungsstandort

- Fokus auf Versorgung für Bevölkerung sowie Beschäftigte im Umfeld
- Gute Einbindung des Standortes in das Gesamtareal mit Nähe zu Wohn- sowie Arbeitsplatzschwerpunkt im Sinne kurzer Wege
- Geeignete Einbindung in das Wege-/ Straßensystem, Sichtbarkeit des Versorgungsstandortes
- Räumliche Konzentration der Versorgungsangebote wg. Agglomerations- und Kundenzuführungseffekten
- Attraktivität des öffentlichen Raums und Aufenthaltsqualität
- Möglichst rechteckige und übersichtliche Verkaufsflächen
- Gute Erreichbarkeit für alle Mobilitätsarten
- Berücksichtigung von Anlieferungsverkehren sowie Erschließung von ausreichenden Stellplätzen

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 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
Weitere Informationen zur CIMA und unseren
Projekten finden Sie auf unserer Homepage: www.cima.de

wir können.
wir machen.
für menschen.

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

Gewerbeflächenentwicklungs-konzept inkl. Einzelhandels-konzept für die Stadt Fürsten-feldbruck 2023

Beteiligungsband

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

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

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

1 Methodik 5
2 Telefonische Haushaltsbefragung 7
2.1 Angaben zur Person 8
2.2 Assoziationen Stadt Fürstenfeldbruck 9
2.3 Besuchshäufigkeit 11
2.4 Besuchszweck der Innenstadt 12
2.5 Verkehrliche Anbindung der Innenstadt 14
2.6 Bewertung der Innenstadt 16
2.7 Gesamtstädtisches Einzelhandelsangebot in Fürstenfeldbruck 21
2.8 Einkaufsverhalten 24
2.9 Einkaufsorientierung 26
2.10 Informationskultur 31
3 Persönliche Expert*innengespräche 33
4 Anhang: Fragebogen Bürger*innenbefragung 36

Abbildungen

Abb. 1 Herkunft der Befragten ... 8
Abb. 2 Welcher Altersgruppen gehören Sie an? ... 9
Abb. 3 Was fällt Ihnen spontan ein, wenn Sie an die Stadt Fürstenfeldbruck denken? ... 10
Abb. 4 Wie häufig erledigen Sie in Fürstenfeldbruck Einkäufe? ... 11
Abb. 5 Was müsste sich an den Einkaufsmöglichkeiten in Fürstenfeldbruck ändern, damit sie die Stadt häufiger bzw. überhaupt besuchen? ... 12
Abb. 6 Zu welchem Zweck besuchen Sie normalerweise die Innenstadt Fürstenfeldbrucks? ... 13
Abb. 7 Mit welchem Verkehrsmittel kommen Sie normalerweise in die Fürstenfeldbrucker Innenstadt? ... 14
Abb. 8 Gibt es bei der Erreichbarkeit (ÖPNV, PKW, Parken...) Verbesserungsbedarfe? ... 15
Abb. 9 Haben Sie normalerweise Probleme einen Parkplatz zu finden? ... 15
Abb. 10 Wie beurteilen Sie das Niveau der Parkgebühren? ... 16
Abb. 11 Welche Rolle spielen die folgenden Aspekte in Bezug auf die Fürstenfeldbrucker Innenstadt für Sie und wie bewerten Sie diese? ... 17
Abb. 12 Was gefällt Ihnen an den Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt von Fürstenfeldbruck besonders gut bzw. besonders schlecht? ... 19
Abb. 13 Wenn Sie an den Einzelhandel in Fürstenfeldbruck denken, wie wichtig sind Ihnen die folgenden Kriterien in Bezug auf die Einkaufsmöglichkeiten und wie bewerten Sie diese aktuell für Fürstenfeldbruck? ... 21
Abb. 14 Gibt es in Fürstenfeldbruck Geschäfte oder bestimmte Waren, die Sie vermissen? ... 22
Abb. 15 Welchen Verbesserungsbedarf gibt es aus Ihrer Sicht zur Versorgungssituation mit Lebensmitteln oder Drogeriewaren in Fürstenfeldbruck? ... 23
Abb. 16 Wenn Sie ihr heutiges Einkaufsverhalten mit dem vor fünf Jahren vergleichen – kaufen Sie dann heute mehr, gleich viel oder weniger in Fürstenfeldbruck ein? ... 24
Abb. 17 Gibt es einen bestimmten Ort (inkl. Internet), an dem Sie heute mehr einkaufen? ... 25
Abb. 18 Was ist der Hauptgrund dafür, dass Sie weniger in Fürstenfeldbruck einkaufen? ... 26
Abb. 19 Einkaufsorte von Waren des periodischen Bedarfs ... 28
Abb. 20 Einkaufsorte von Waren des aperiodischen Bedarfs ... 30
Abb. 21 Wie informieren Sie sich über aktuelle Angebote im Einzelhandel, der Gastronomie und Dienstleistungen sowie Veranstaltungen und Aktionen in Fürstenfeldbruck? ... 31
Abb. 22 Kernaussagen der persönlichen Expert*innengespräche zum Thema Gewerbe bzw. Einzelhandel/ Innenstadt ... 35

Tabellen

Tab. 1 Positive und negative Aspekte der Einkaufsmöglichkeiten der Fürstenfeldbrucker Innenstadt (Auswahl) ... 20

1 Methodik

Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEFEK) inkl. Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Fürstenfeldbruck wurde in Abstimmung mit Vertreter*innen der Stadtverwaltung ein ergänzender Beteiligungsprozess durchgeführt. Dabei galt es einerseits die Meinungen und Einschätzungen der Bürger*innen der Stadt Fürstenfeldbruck und des Umlands hinsichtlich der Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung zu evaluieren. Diese Erkenntnisse sollten außerdem sowohl für die Themen Einzelhandel/ Innenstadt als auch für das klassische Gewerbe durch Meinungen und Einschätzungen von für die Stadt Fürstenfeldbruck wichtigen Akteur*innen u.a. aus den Bereichen Einzelhandel, Gewerbe, Immobilien, Gastronomie, Stadtmarketing sowie Vertreter*innen verschiedener Verbände ergänzt werden. Insgesamt lieferte der Beteiligungsprozess einen wichtigen Einblick in die spezifische Situation des Einzelhandels und Gewerbes vor Ort und eröffnete darüber hinaus Ansätze für zukünftige Entwicklungen. Entsprechend flossen die Ergebnisse der verschiedenen Beteiligungselemente auch in die Kernelemente des EHKs und GEFEKs, u.a. die Ableitung von Entwicklungsempfehlungen sowie das Standort- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel ein. Dabei ist zu betonen, dass die gewonnenen Erkenntnisse – und insbesondere Einzelaussagen – nicht einfach in die Konzepte übernommen wurden, sondern zunächst reflektiert und dann in geeigneter Weise in die Untersuchung integriert wurden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und einer ausführlicheren Darstellung der Auswertungen wird die Detailbetrachtung nicht in die Untersuchungsberichte zum EHK und GEFEK für die Stadt Fürstenfeldbruck 2023 integriert, sondern in Form eines separaten Beteiligungsbandes dargelegt.

Beteiligungsbausteine im Überblick

Die Beteiligung im Rahmen des GEFEKs inkl. EHK umfasste zwei unterschiedliche Leistungsbausteine:

Um ausführliche Erkenntnisse seitens der Bürger*innen und vor allem aus Kund*innensicht zu erlangen, wurde eine umfangreiche **Bürger*innenbefragung** telefonisch sowie online in Fürstenfeldbruck und dem Umland durchgeführt. Mit dieser Befragung konnten detaillierte Erkenntnisse über das Einkaufsverhalten sowie die Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung Fürstenfeldbrucks und der benachbarten Kommunen erlangt werden. Es wurden u.a. Meinungen, Anregungen und wünschenswerte Angebotsverbesserungen zur Einkaufssituation durch diese Befragung gewonnen. Darüber hinaus konnten auch allgemeine Stärken und Schwächen der Innenstadt herausgearbeitet werden. Neben der Akzeptanz längerer Befragungszeiten und damit der Möglichkeit, eine große Anzahl an Fragen zu stellen, diente die telefonische Haushaltsbefragung auch als Instrument, Personen zu erreichen, die den Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck nur selten aufsuchen und Gründe hierzu zu eruieren. Zudem konnten auch Erkenntnisse über das Einzugsgebiet, dargestellt im Untersuchungsbericht zum EHK, erlangt werden.

Hinsichtlich fachspezifischer Einschätzungen und Meinungen wurden ergänzend zur Bürger*innenbefragung persönliche Expert*innengespräche mit Vertreter*innen aus den Bereichen Einzelhandel, Gewerbe, Immobilien, Gastronomie, Stadtmarketing sowie verschiedener Verbände durchgeführt. Bei diesen persönlichen Expert*innengesprächen war das Ziel, eine individuelle Einschätzung zur Situation im Einzelhandel sowie Gewerbe der Stadt Fürstenfeldbruck zu erlangen und Perspektiven und Weiterentwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Mittels eines leitfadengestützten Gesprächs konnten ein direkter offener Austausch und eine angeregte Diskussion mit relevanten Personen zu den unterschiedlichen Themen geschaffen werden. Neben der reinen Informationsgewinnung beteiligten sich die Expert*innen mit ihren Meinungen und Ideen somit direkt an der zukünftigen Entwicklung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes Fürstenfeldbruck.

Wesentliche Inhalte und Befragungsinstrumente

Aufgrund des unterschiedlichen Zeithorizonts und der Expertise der Befragten sowie des zusätzlichen Themenfeldes Gewerbe bei den Expert*innengesprächen, wurde für die genannten Leistungsbausteine ein

jeweils angepasster Fragenkatalog bzw. Leitfaden erstellt. Grundsätzlich fokussierten sich jedoch sowohl die Bürger*innenbefragung als auch die Expert*innengespräche im Wesentlichen auf folgende Themenfelder:

- Einzelhandel:
  - Bewertung des Einzelhandelsstandortes Fürstenfeldbruck und der Innenstadt im Speziellen
  - Einschätzung hinsichtlich verschiedener Aspekte, u.a. Marktposition, Handelslagen, Maßnahmen, Entwicklung
- Gewerbe:
  - Bewertung des Wirtschaftsstandorts Fürstenfeldbruck
  - Einschätzung hinsichtlich verschiedener Aspekte, u.a. Flächenverfügbarkeit, Flächenbedarfe, Entwicklungspotenziale
  - Chance Fliegerhorst
- Themenübergreifend wurden darüber hinaus Wünsche, Verbesserungsvorschläge, sonstige Anregungen abgefragt

In der Bürger*innenbefragung wurden zudem Aspekte zum individuellen Einkaufsverhalten und der Einkaufsorientierung abgefragt. Ergänzt durch demographische Angaben bestand diese Befragung aus 13 verschiedenen Fragen.[1]

In den Expert*innengesprächen konnten aufgrund der besonderen persönlichen Befragungssituation die Themenfelder individuell angepasst und ergänzt werden. Daher variierten je nach Gesprächspartner*in Anzahl und Umfang der Fragen und somit auch die Gesprächsdauer. Da es sich bei den Interviewpartner*innen u.a. um Inhaber*innen von etablierten und langjährig eingeführten Betrieben im Fürstenfeldbrucker Stadtgebiet handelte, wurden auch zeitliche Veränderungen und Entwicklungen angesprochen. Auch die Corona-Pandemie und dessen Auswirkungen wurden hierbei thematisiert.

[1] Der Fragebogen, der im Rahmen der telefonisch sowie online durchgeführten Bürger*innenbefragung verwendet wurde, ist dem Anhang zu entnehmen.

2 Telefonische Haushaltsbefragung

Um die Meinungen und Anregungen der Bürger*innen zu innenstadtrelevanten und speziell einzelhandelsspezifischen Themen für Fürstenfeldbruck zu erfassen, wurde im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des EHKs 2023 für die Stadt Fürstenfeldbruck eine Bürger*innenbefragung durchgeführt. Ein wesentliches Ziel der Befragung war es, die Einkaufsgewohnheiten und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung und darüber hinaus u.a. Meinungen, Anregungen und wünschenswerte Angebotsverbesserungen zur Einkaufssituation sowie allgemeine Stärken und Schwächen der Innenstadt zu ermitteln. Der räumliche Umgriff wurde dabei nicht allein auf die Stadt Fürstenfeldbruck beschränkt. Es wurden neben Fürstenfeldbrucker Bürger*innen auch Bewohner*innen aus den umliegenden Kommunen befragt.

Die Befragung via Telefon bot außerdem den Vorteil, auch diejenigen Bürger*innen zu erreichen, die die Fürstenfeldbrucker Innenstadt nicht oder nur selten aufsuchen. Die Ergebnisse aus Stadt und Umland dienten somit auch zur Abgrenzung des Einzugsgebietes des Einzelhandelsstandortes Fürstenfeldbruck. Mit Blick auf die Methodik wurden Telefoninterviews mit einem standardisierten Fragebogen durchgeführt. Dadurch war es möglich innerhalb eines kurzen Zeitraums eine umfangreiche Stichprobe in Fürstenfeldbruck und dem Umland zu erlangen. Da durch telefonische Interviews nicht alle Bürger*innen erreicht werden können, bestand zudem die Möglichkeit für interessierte Bürger*innen, online an der Befragung teilzunehmen. Die Inhalte der jeweiligen Fragebögen waren identisch. Der Fragenkatalog wurde in Abstimmung mit Vertreter*innen der Stadtverwaltung der Stadt Fürstenfeldbruck erarbeitet. Folgende Themenfelder standen dabei im Fokus:

- Bewertung des Einzelhandelsstandorts Fürstenfeldbruck
- Bewertung der Innenstadt
- Verbesserungs- und Maßnahmenvorschläge zur Versorgungssituation
- Einkaufsverhalten und -orientierung der Kund*innen

Im Vorfeld wurde die Befragung in den lokalen und sozialen Medien durch entsprechende (Presse-)Mitteilungen angekündigt und auf die Relevanz ihrer Ergebnisse hingewiesen.

Insgesamt wurden im Rahmen der telefonischen Befragung 400 Personen interviewt, weitere 455 Personen nahmen an der Online-Befragung teil, sodass sich in Summe eine Grundgesamtheit von 855 Befragten ergibt.

Folgende Parameter können für die Bürger*innenbefragung festgehalten werden:

- Stichprobengröße: 855 Personen
- Befragungszeitraum: April 2022
- Befragungsgebiet: Stadt Fürstenfeldbruck und die Kommunen Gröbenzell, Puchheim, Alling, Eichenau, Gilching, Grafrath, Inning, Jesenwang, Landsberied, Schöngeising, Emmering, Maisach, Olching, Adelshofen, Althegnenberg, Hattenhofen, Mammendorf
- Verfahren und Auswertung: Computergestützte Zufallsauswahl und Auswertung mit der Statistik- und Analysesoftware SPSS sowie Microsoft Excel

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse dieser Befragung dargestellt. Im Rahmen der Erstellung des EHK 2010 wurde ebenfalls eine Bürger*innenbefragung durchgeführt, die jedoch teilweise abweichender Fragestellungen und Systematik verwendet. Sofern ein Vergleich bestimmter Fragen möglich ist und relevante Abweichungen zu den Ergebnissen aus 2010 bestehen, wird an entsprechender Stelle darauf hingewiesen.

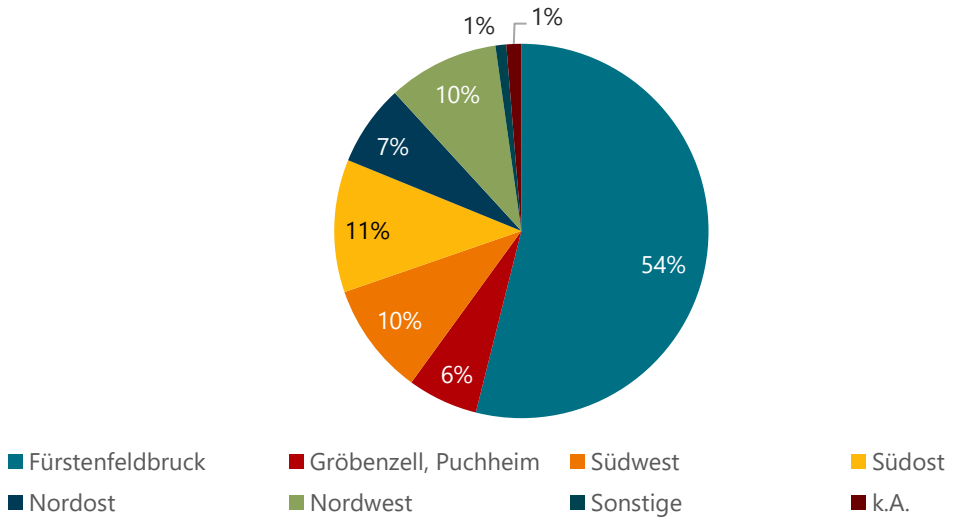
2.1 Angaben zur Person

Insgesamt nahmen an der Befragung 855 Personen teil. Bei 103 Befragten endete die Befragung nach der zweiten Frage, da diese Personen gemäß ihren Angaben Fürstenfeldbruck nie zum Einkaufen besuchen und daher einen großen Teil der nachfolgenden Fragen nicht beantworten können.

Die insgesamt 855 Befragten gaben nachfolgende Befragungsgebiete als **Wohnort** an:

- 461 Befragte haben ihren Wohnort innerhalb Fürstenfeldbrucks
- 52 Teilnehmer*innen wohnen in Gröbenzell oder Puchheim
- weitere 83 Teilnehmer*innen stammen aus dem Gebiet Südwest (v.a. Grafrath, Inning, Jesenwang, Landsberied, Schöngeising)
- 98 Befragte sind wohnhaft im Gebiet Südost (v.a. Emmering, Alling, Eichenau, Gilching)
- 60 Teilnehmende kommen aus dem Gebiet Nordost (v.a. Emmering, Maisach, Olching)
- 82 Bewohner*innen aus dem Gebiet Nordwest (v.a. Adelshofen, Althegnenberg, Hattenhofen, Mammendorf) wurden befragt
- Darüber hinaus haben noch acht Befragte aus verschiedenen Kommunen außerhalb der oben genannten Gebiete an der Befragung teilgenommen
- Elf Teilnehmende machten keine Angabe zu ihrem Wohnort

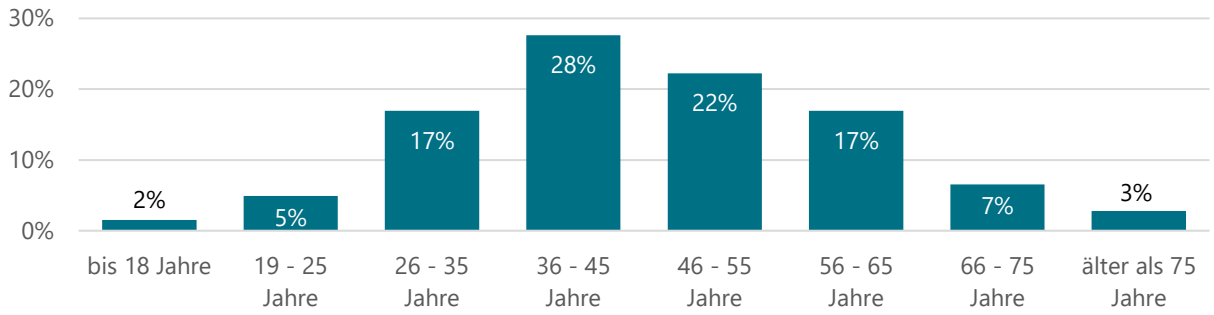
Abb. 1 Herkunft der Befragten



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 855

Im Hinblick auf die **Altersklassen** der Teilnehmer*innen lässt sich für die Befragung folgende Verteilung festhalten:

Abb. 2 Welcher Altersgruppen gehören Sie an?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 855; vier Befragte ohne Altersangabe

Bei den demographischen Angaben der Befragten stechen v.a. die hohen Anteile der 36-45- sowie 46-55-jährigen Personen hervor, die zusammengenommen etwa die Hälfte der Teilnehmer*innen umfassen. Vergleicht man die Verteilung der Altersgruppen mit der tatsächlichen Altersstruktur in Fürstenfeldbruck[2] wird ersichtlich, dass die Altersgruppe bis 18 Jahre (Fürstenfeldbruck: ca. 7 % im Alter von 10 bis unter 18 Jahren) sowie der über 65-Jährigen (Fürstenfeldbruck: ca. 21 %) in der Befragung unterrepräsentiert sind. Die Altersgruppen der 36-45-Jährigen und nachgeordnet auch der 46-55-Jährigen sind dagegen z.T. deutlich überrepräsentiert (Fürstenfeldbruck: ca. 13 % bzw. 14 % der Bevölkerung). Angesichts der empirischen Methode sind die unterrepräsentierte jüngere und ältere Generation jedoch ein gängiges Ergebnis.[3]

2.2 Assoziationen Stadt Fürstenfeldbruck

Für einen einfachen Einstieg in die Befragung wurde zunächst die offene Frage gestellt, welche Assoziationen die Teilnehmer*innen mit der Stadt Fürstenfeldbruck verbinden. Mit dieser Frage sollte zum einen eine unbeeinflusste und spontane Antwort zur individuellen Wahrnehmung der Befragten erzielt werden, zum anderen spielen Image und Positionierung einer Stadt v.a. auch im interkommunalen Wettbewerb eine wichtige Rolle. In der nachfolgenden Abbildung werden die genannten Gedanken der Bürger*innen aufgezeigt.[4]

[2] Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 31.12.202; bei der Einteilung der Altersgruppen weichen die in der Befragung verwendeten Alterskategorien geringfügig von denjenigen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ab, was im Hinblick auf die genannten Tendenzen jedoch kaum Auswirkungen hat.

[3] Aufgrund der räumlichen Stichprobenauswahl ist die telefonische Haushaltsbefragung überwiegend auf Festnetzanschlüsse beschränkt. Zudem kann bei telefonischen Befragungen ausschließlich auf öffentlich zugängliche Telefonauskünfte zurückgegriffen werden, welche ebenfalls größtenteils Festnetznummern umfassen. Da insbesondere jüngere Bevölkerungsgruppen ausschließlich per Mobilgerät kommunizieren, können diese nicht erreicht und damit auch nicht in die Befragung eingebunden werden. Dies erklärt meist die Unterrepräsentation der jüngeren Generation in telefonischen Haushaltsbefragungen. Ältere Generationen verfügen dagegen häufig über eine geringere Teilnahmebereitschaft bei Umfragen und sind aufgrund ihrer Wohnsituation bzw. ihres fortgeschrittenen Alters auch nur bedingt erreichbar.

[4] Aufgrund der besseren Visualisierung wurde bei der Ergebnisdarstellung auf die sogenannte Wortwolke zurückgegriffen. Hierbei werden die Häufigkeiten der Nennungen durch die unterschiedlichen Schriftgrößen repräsentiert.

Abb. 3 Was fällt Ihnen spontan ein, wenn Sie an die Stadt Fürstenfeldbruck denken?

CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 1.683 (abgebildet sind Nennungen > 1); Mehrfachnennungen möglich

Nahezu 1.700 Assoziationen wurden von 794 Teilnehmenden genannt, jedoch zeigt sich auf den ersten Blick deutlich die Dominanz einzelner Schlagwörter. Folgende Aspekte wurden seitens der Befragten am häufigsten mit Fürstenfeldbruck assoziiert:

- Die beiden meist genannten Assoziationen beziehen sich auf die schöne Stadt, Altstadt, Innenstadt und das Kloster bzw. die Klosterkirche (Nennung von rd. 26 % bzw. 25 % der Befragten). Somit führen zunächst positive Aspekte zu Fürstenfeldbruck die Antworten der Befragten an.
- Weiterhin assoziieren die Teilnehmenden, wenngleich etwas nachgeordnet, verschiedene Gesichtspunkte des vielfältigen kulturellen bzw. Freizeitangebots spontan mit Fürstenfeldbruck: u.a. das Gastronomieangebot (rd. 6 %), Sehenswürdigkeiten, Denkmäler, Museen (rd. 5 %), Feste, Veranstaltungen, Kultur (rd. 5 %), Sport- und Freizeitangebot (rd. 3 %), Natur, Grünanlagen, Landschaft, Hölzl (rd. 3 %) und der Wochenmarkt (rd. 2 %) werden dabei genannt.
- Prägend stellen sich für ca. 14 % der Befragten die Amper, Amperbrücke und Amperoase in Fürstenfeldbruck dar, wobei die Nennungen hier keine positive oder negative Wertung innehaben.
- Neben positiven Bekundungen sind auch kritische Stimmen unter den Assoziationen zu vernehmen: so verbindet mehr als ein Fünftel (rd. 21 %) den Autoverkehr, Stau, B2, Lärm mit Fürstenfeldbruck. Weitere rd. 17 % der Befragten bezeichnen die Einkaufsmöglichkeiten in Fürstenfeldbruck als unattraktiv und rd. 14 % der Teilnehmenden assoziieren die Adjektive altmodisch, langweilig und unattraktiv mit der oberbayerischen Kreisstadt.
- Auch das Themenfeld Mobilität und Verkehr beschäftigt die Umfrageteilnehmer*innen und wird meist eher mangelhaft gesehen: keine Parkplätze (rd. 7 %), fehlende Fußgänger*innenzone (rd. 4 %) und der Straßenzustand (rd. 2 %) werden von einer Vielzahl der Teilnehmer*innen genannt.

2.3 Besuchshäufigkeit

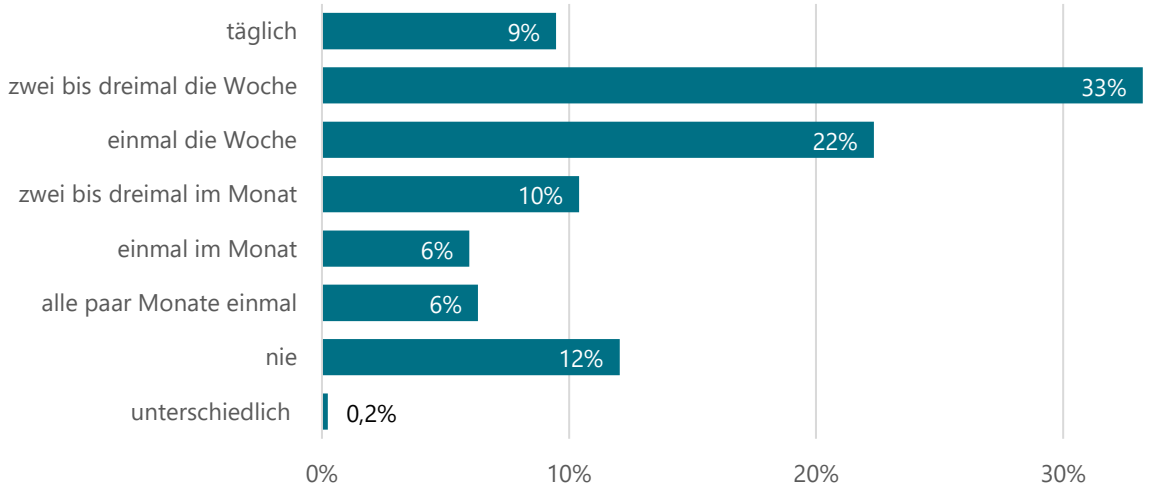
Im Folgenden galt es zunächst zu konstatieren, welche der befragten Personen Fürstenfeldbruck überhaupt zum Einkaufen besuchen und wie häufig dieser Besuch stattfindet. Hierbei war insbesondere von Interesse, weshalb der Standort Fürstenfeldbruck von einigen Personen aus dem Umland selten aufgesucht wird.

Bezüglich der Besuchshäufigkeiten haben sich erwartungsgemäß Unterschiede bei der Herkunft der Befragten gezeigt (s. Abb. 4):

- Für einen Großteil der Befragungsteilnehmer*innen stellt Fürstenfeldbruck einen bedeutenden Einkaufsstandort dar: knapp zwei Drittel erledigen mindestens einmal pro Woche einen Einkauf und rd. 9 % kaufen sogar täglich in Fürstenfeldbruck ein.
- Bis auf acht Befragte kaufen alle in Fürstenfeldbruck wohnhaften Personen grundsätzlich auch vor Ort ein, knapp zwei Drittel erledigen Einkäufe dabei mehrmals pro Woche.
- Ein Besuch der Befragten aus dem Umland fällt seltener aus. Etwa ein Drittel der befragten Umlandbewohner*innen besucht Fürstenfeldbruck zwei bis dreimal monatlich oder seltener.
- Knapp ein Viertel der Befragten aus dem Umland gab an, nie in Fürstenfeldbruck einzukaufen.

Insbesondere die Antworten der befragten Einwohner*innen des Umlandes zeigen, dass die Bindung an den Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck mit zunehmender Entfernung abnimmt. Es ist davon auszugehen, dass diese Kommunen u.a. über eigene Einzelhandelsstrukturen verfügen oder diese an anderen, ggf. näher gelegenen Standorten vorfinden. Demzufolge ist eine Einschränkung des regelmäßigen Einzugsgebietes ablesbar.

Abb. 4 Wie häufig erledigen Sie in Fürstenfeldbruck Einkäufe?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 855

Bei den Personen, die gemäß ihren Angaben nie Einkäufe in Fürstenfeldbruck erledigen, weist das Gebiet Gröbenzell und Puchheim mit ca. 38 % mit Abstand den größten Anteil auf. Die anderen Gebiete erreichen jeweils Werte, die sich in einer Spanne von ca. 18 bis 23 % bewegen.

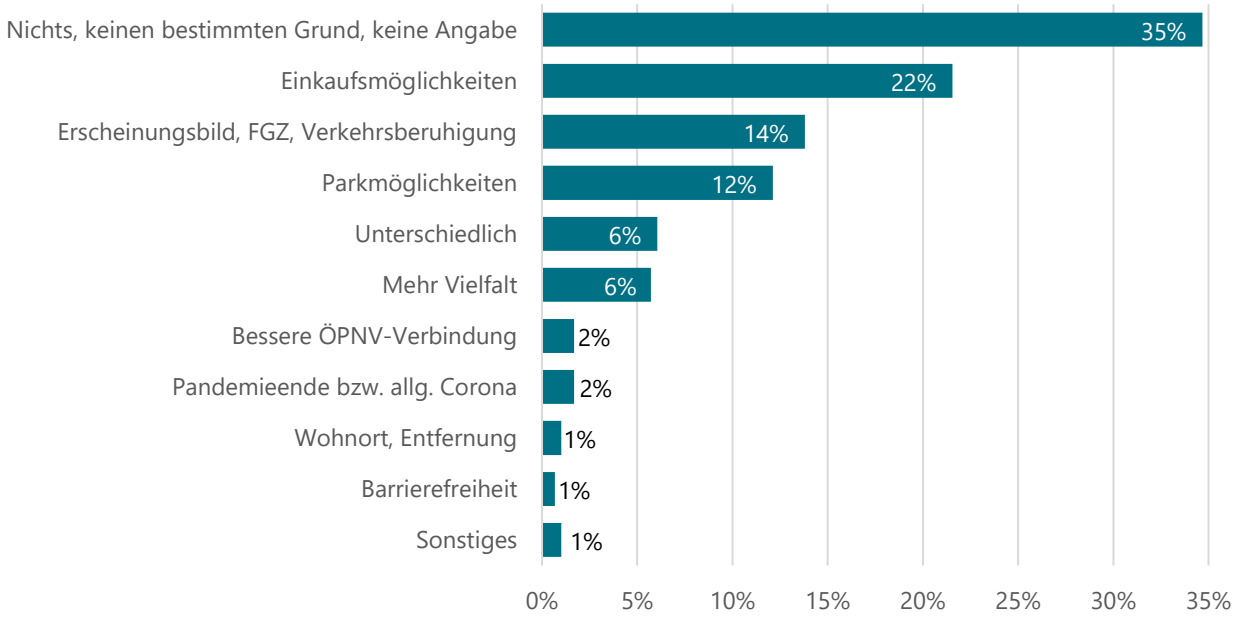
Die 103 Personen, die Fürstenfeldbruck nie zum Einkaufen aufsuchen, wurden gebeten, ihre Gründe hierfür auszuführen:

- Mit etwa 70 % gab der Großteil dieser Gruppe an, im eigenen Wohnort oder im weiteren Umland einzukaufen. 2010 lag dieser Wert noch bei ca. 44 %, was u.a. auf eine Verbesserung der Angebote in den jeweiligen Umlandkommunen zurückzuführen ist.

- Weitere ca. 16 % stufen Fürstenfeldbruck als unattraktiv ein und suchen daher andere Standorte auf.
- Altersbedingte bzw. gesundheitlichen Gründe gaben ca. 10 % der Personen an.

Insgesamt gab etwa ein Drittel aller Befragten an, Fürstenfeldbruck **zwei bis dreimal im Monat oder seltener** zum Einkaufen zu besuchen. Diese Personen wurden daraufhin gefragt, was sich in Fürstenfeldbruck ändern müsste, damit Einkäufe häufiger hier erledigt werden (s. Abb. 5)

Abb. 5 Was müsste sich an den Einkaufsmöglichkeiten in Fürstenfeldbruck ändern, damit sie die Stadt häufiger bzw. überhaupt besuchen?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 297

Etwa 35 % der Befragten konnten keine konkreten Verbesserungsvorschläge oder bestimmten Gründe für die seltenen Besuche in Fürstenfeldbruck nennen. Als einen wichtigen Ansatzpunkt für Verbesserungen sieht ein gutes Fünftel die Einkaufsmöglichkeiten. Bei einer Verbesserung des Erscheinungsbildes, der Ausweisung einer Fußgängerzone bzw. Verkehrsberuhigung würden ca. 14 % der seltenen Besucher*innen Fürstenfeldbruck häufiger zum Einzukaufen aufsuchen. Weitere rd. 12 % sehen eine Verbesserung der Parkmöglichkeiten als Chance.

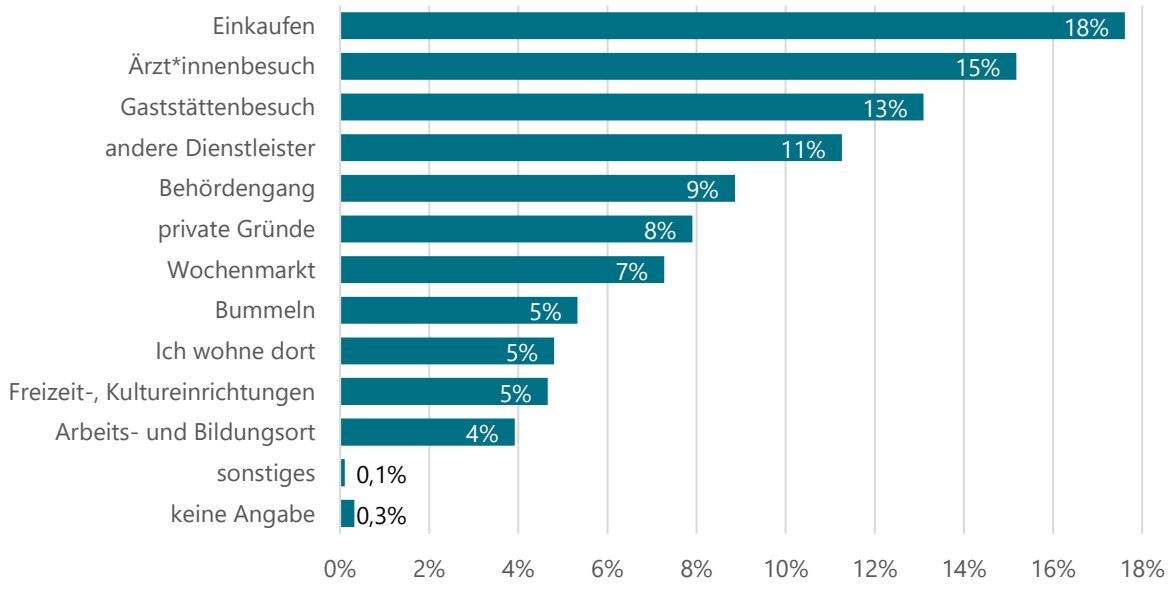
Für die 103 Personen, die gemäß ihren Antworten Fürstenfeldbruck nie zum Einkaufen aufsuchen, endete die Befragung an dieser Stelle, da die Beantwortung der nachfolgenden Fragen Einkaufsbeziehungen zu Fürstenfeldbruck voraussetzt.

2.4 Besuchszweck der Innenstadt

Die Innenstadt stellt in Fürstenfeldbruck den umfangreichsten und bedeutendsten Handelsstandort dar, sodass ihr in der Befragung ein besonderer Fokus zukommt.

Die Teilnehmenden wurden zunächst nach dem Zweck ihrer Besuche in der Innenstadt gefragt. Hierbei waren Mehrfachnennungen möglich. Auffällig ist, dass die meisten Befragten eine Kombination verschiedener Besuchsgründe angegeben haben, sodass sich für die Innenstadt kein eindeutiger Hauptbesuchsgrund ableiten lässt (s. Abb. 6).

Abb. 6 Zu welchem Zweck besuchen Sie normalerweise die Innenstadt Fürstenfeldbrucks?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 2.833 (Mehrfachnennungen möglich)

Die befragten Personen gaben zwar am häufigsten an, die Innenstadt zum **Einkaufen** zu besuchen (ca. 18 % der Antworten), allerdings nur knapp gefolgt von weiteren Gründen wie dem **Besuch von Ärzt*innen, Gaststätten oder anderen Dienstleistern** (ca. 15 %, 13 % und 11 %). Selbst wenn berücksichtigt wird, dass weitere ca. 8 % der Befragten auch den Wochenmarkt als Besuchsgrund für die Innenstadt angegeben haben, nehmen einkaufsrelevante Gründe nur einen anteiligen Besuchszweck der Innenstadt ein (ca. 25 %).

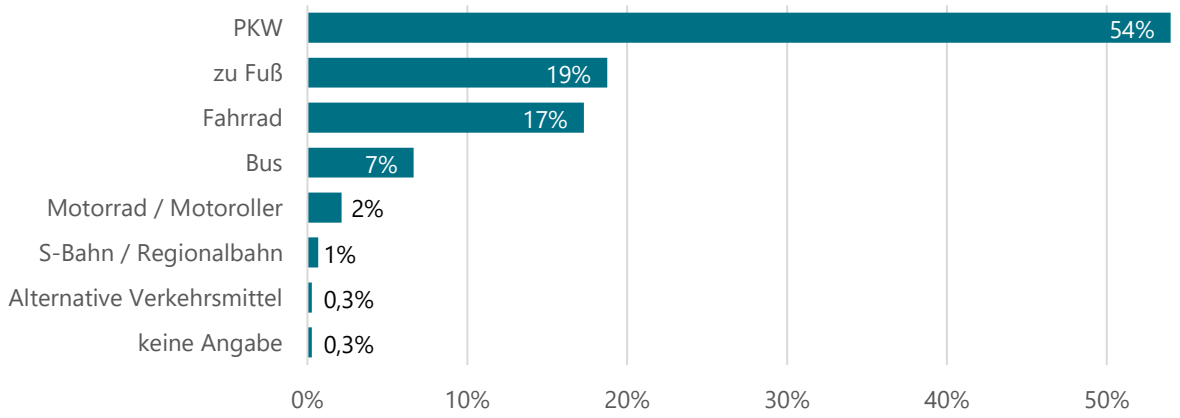
Hinsichtlich des Wohnorts der Befragten lassen sich keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Nennungen der Fürstenfeldbrucker*innen und der Bewohner*innen der Umlandkommunen feststellen. Im Hinblick auf die Besuchsgründe verschiedener Altersgruppen kann Folgendes festgehalten werden: Gaststättenbesuche wurden v.a. in der Altersgruppe 26-45 Jahre verstärkt als Besuchsgrund angegeben, während die älteren Teilnehmer*innen vermehrt Ärzt*innen in der Innenstadt aufsuchen. Keine Unterschiede gab es beim Besuchsgrund Einkaufen.

Die Fürstenfeldbrucker Innenstadt nimmt dementsprechend **verschiedene Funktionen** wahr, es gibt kein alleiniges „Zugpferd" für die Innenstadt. Diese Vielfalt an Besuchsgründen bietet die Möglichkeit zu Kopplungsaktivitäten, welche wiederum zu einer stärkeren Anziehungskraft der Innenstadt führen können. Diese Entwicklung spiegelt die allgemeinen Trends und Entwicklungen der deutschen Innenstädte wider. Insbesondere angesichts des Online-Handels und der Corona-Pandemie als eine Art „Beschleuniger" zeigt sich derzeit ein Strukturwandel in den Innenstädten, in welchem der klassische Einzelhandel zumindest anteilig an Bedeutung verliert. Insbesondere Innenstädte mit einem guten Funktionsmix, wie die Fürstenfeldbrucker Innenstadt, verfügen über eine gute Ausgangsbasis und sind gut auf diesen Trend und Strukturwandel sowie die Herausforderungen vorbereitet.

2.5 Verkehrliche Anbindung der Innenstadt

Die Teilnehmenden wurden anschließend befragt, welches Verkehrsmittel sie normalerweise wählen, um in die Innenstadt Fürstenfeldbrucks zu gelangen (vgl. Abb. 7).

Abb. 7 Mit welchem Verkehrsmittel kommen Sie normalerweise in die Fürstenfeldbrucker Innenstadt?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 752

Folgendes Bild lässt sich dabei bezüglich der Verkehrsmittelwahl erkennen:

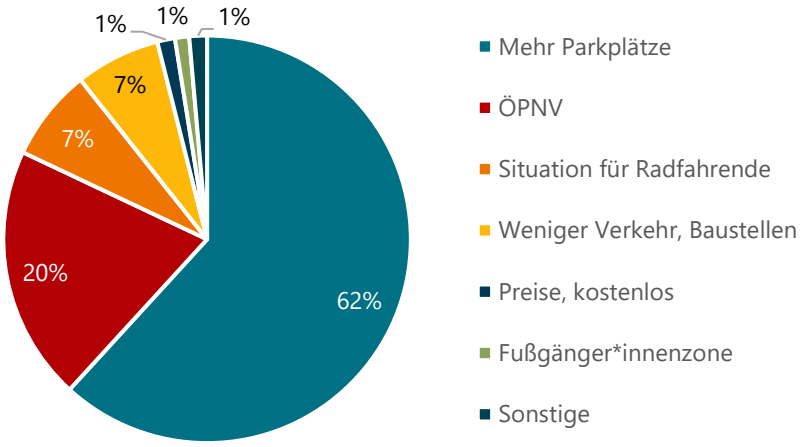
- Die Ergebnisse zeigen deutlich die Dominanz des **Verkehrsmittels PKW**: rd. 54 % der gesamten Befragten geben das Auto als bevorzugtes Verkehrsmittel an, um in die Innenstadt von Fürstenfeldbruck zu gelangen. Die Bewohner*innen Fürstenfeldbrucks greifen zu ca. 39 % auf den PKW zurück, während ca. 77 % der Bewohner*innen des Umlands mit dem PKW in die Innenstadt anreisen.
- **Bewohner*innen aus Fürstenfeldbruck** kommen verstärkt auch **zu Fuß** (ca. 31 %) oder mit dem **Fahrrad** (ca. 22 %) in die Innenstadt Fürstenfeldbrucks. Für die Bewohner*innen des Umlandes fällt die Wahl dieser beiden Verkehrsmittel sehr gering aus (ca. 1 % zu Fuß und ca. 10 % mit dem Fahrrad), was sich verständlicherweise mit der größeren Entfernung zur Innenstadt Fürstenfeldbrucks erklären lässt.
- Personen, die mit dem **Bus** in die Innenstadt kommen, verteilen sich etwa hälftig auf die Fürstenfeldbrucker*innen und die Befragten aus dem Umland, was Anteilen von ca. 5 % der Personen aus Fürstenfeldbruck und ca. 9 % aus dem Umland entspricht.

Im Vergleich zu den Befragungsergebnissen 2010 lässt sich erkennen, dass alternative Verkehrsmittel besonders bei den Bewohner*innen aus Fürstenfeldbruck verstärkt an Akzeptanz gewinnen. Der Anteil der Fürstenfeldbrucker*innen, die mit dem PKW in die Innenstadt kommen, ist seit 2010 von ca. 43 % auf ca. 39 % etwas zurückgegangen. Zugenommen hat der Anteil der Fahrradfahrer*innen von ca. 16 % auf nunmehr rd. 22 %. Dieselbe Tendenz lässt sich auch bei den Befragten aus dem Umland erkennen, deren Anteil an Besucher*innen mit dem PKW 2010 noch bei ca. 90 % und der Fahrradfahrenden bei ca. 2 % lag.

Verbesserungsbedarfe

Die Teilnehmer*innen wurden schließlich noch nach Verbesserungsbedarfen bei der Erreichbarkeit der Innenstadt gefragt. Etwa 15 % der Befragten sehen **keine Notwendigkeit** für Verbesserungsbedarfe. Von den weiteren Teilnehmer*innen gab es in der Summe 356 konkrete Verbesserungsbedarfe, die in der folgenden Abbildung dargestellt sind. Antworten mit nur einer Nennung wurden dabei zur Kategorie „Sonstige" zusammengefasst.

Abb. 8 Gibt es bei der Erreichbarkeit (ÖPNV, PKW, Parken...) Verbesserungsbedarfe?



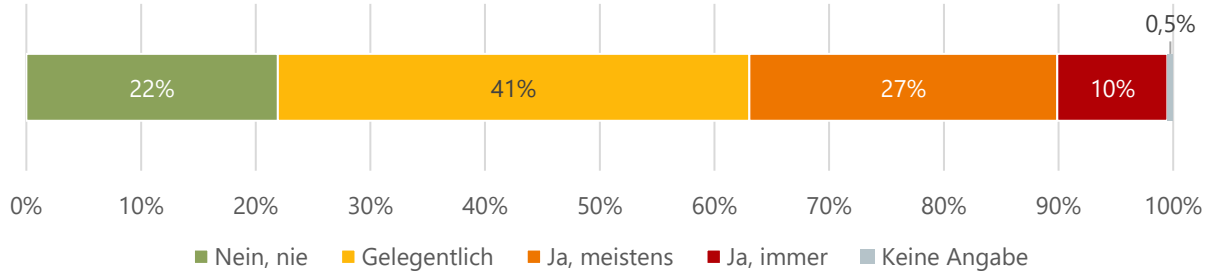
CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 356 (Mehrfachnennungen möglich)

Die Abbildung zeigt deutlich, dass ein großer Teil der Antwortenden sich mehr Parkplätze in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt wünscht. Etwa ein Fünftel der Vorschläge beziehen sich auf Verbesserungen im ÖPNV. Ergänzend sehen jeweils rd. 7 % bei der Situation für Radfahrende und durch weniger Verkehr bzw. Baustellen Verbesserungsmöglichkeiten.

Parksituation

Befragte Personen die angaben, mit dem PKW in die Innenstadt von Fürstenfeldbruck anzureisen, wurden anschließend zur Parksituation befragt. Hierbei gaben insg. rd. 36 % der PKW-Nutzer*innen an, dass sie normalerweise **Probleme** hätten, einen Parkplatz zu finden (vgl. Abb. 9). Etwa 63 % der PKW-Nutzer*innen haben **nie oder gelegentlich Probleme**, einen Parkplatz zu finden.

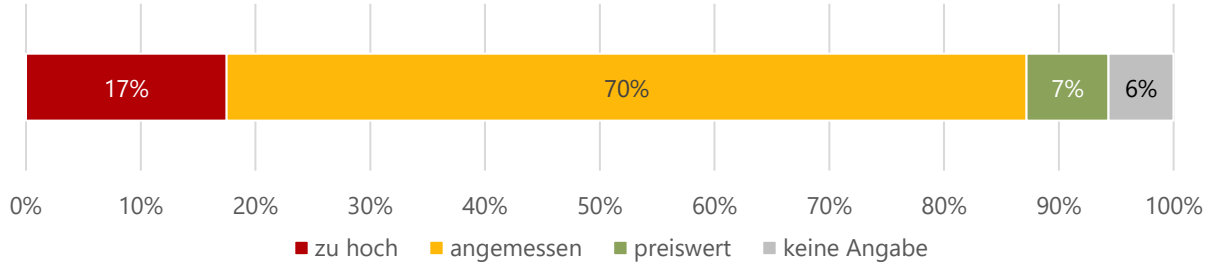
Abb. 9 Haben Sie normalerweise Probleme einen Parkplatz zu finden?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 406

Das Niveau der **Parkgebühren** wurde von einem Großteil der befragten PKW-Nutzer*innen als angemessen (ca. 70 %) oder sogar als preiswert (ca. 7 %) eingestuft (vgl. Abb. 10). Ca. 17 % der Befragten gaben an, dass die Parkgebühren zu hoch sind.

Abb. 10 Wie beurteilen Sie das Niveau der Parkgebühren?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 406

Insgesamt wird aus den Befragungsergebnissen ersichtlich, dass die Stellplatzsituation für die Befragten hauptsächlich im Hinblick auf die Stellplatzsuche ein gewisses Problem darstellt.

Anbindung für Bahn-Nutzer*innen

Besucher*innen, welche die Innenstadt mit der S-Bahn oder Regionalbahn aufsuchen, wurden zusätzlich gefragt, wie sie die Anbindung des Bahnhofs an die Innenstadt bewerten. Da es sich dabei um lediglich fünf Personen handelt, wird hierzu aufgrund der geringen Anzahl der Antworten keine Auswertung vorgenommen.

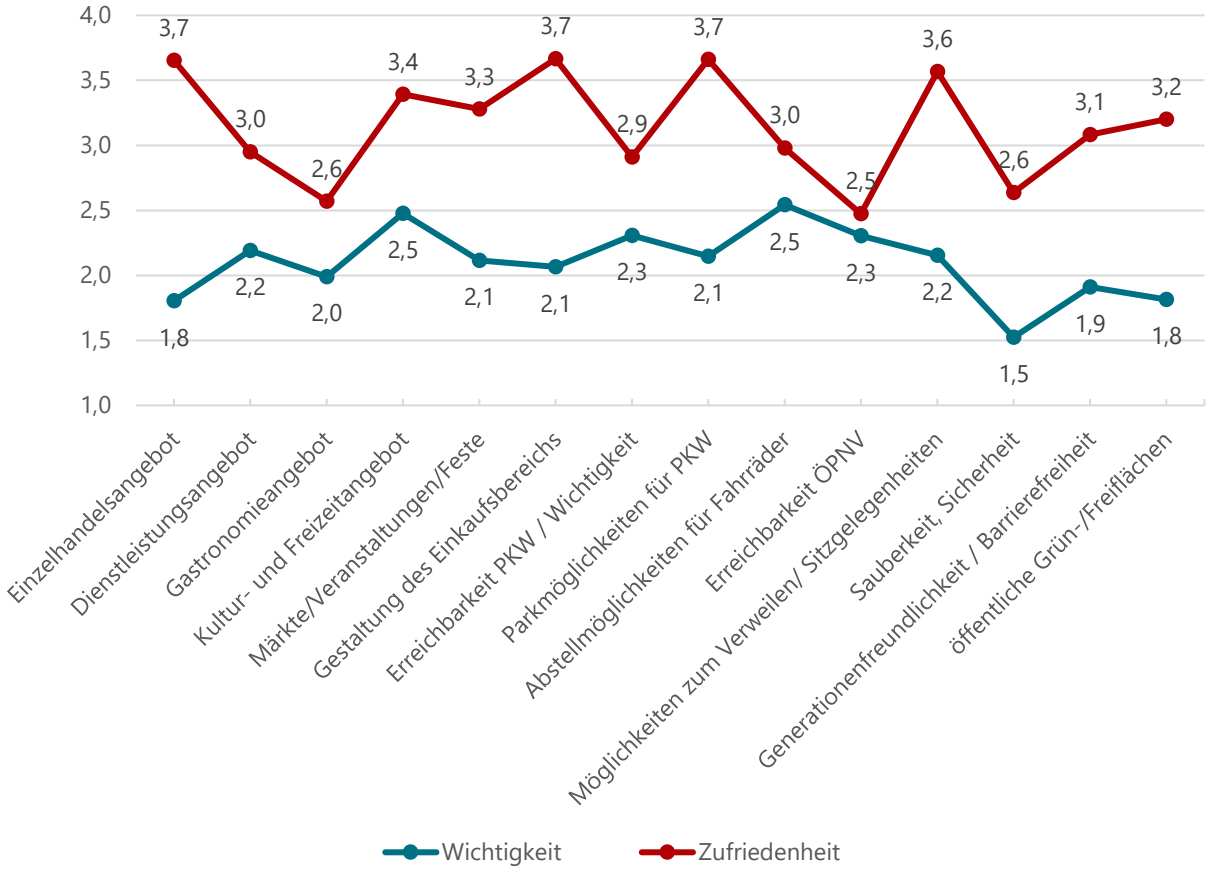
2.6 Bewertung der Innenstadt

Bewertung wichtiger innerstädtischer Aspekte

Attraktive Innenstädte zeichnen sich heutzutage durch mehr als nur einen ansprechenden Einzelhandelsbesatz aus. Ergänzende Nutzungen wie u.a. Dienstleistungen verschiedenster Art oder Gastronomie nehmen wie in Kapitel 2.4 dargestellt einen vergleichbar hohen Stellenwert bei den Besuchsgründen ein. Entsprechend kommt ihnen sowie weiteren Aspekten ein wichtiger Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt zu.

Um Schlüsse für die Weiterentwicklung der Innenstadt ziehen und an den richtigen Stellen Maßnahmen umsetzen zu können, wurden die Teilnehmer*innen im Rahmen der Befragung gebeten, verschiedene Aspekte in Bezug auf die Fürstenfeldbrucker Innenstadt zu bewerten – zum einen im Hinblick auf ihre Relevanz für eine attraktive Innenstadt und zum anderen in Bezug auf ihre aktuelle Situation bzw. Ausprägung in Fürstenfeldbruck. Die Bewertung wurde mittels der Vergabe von Schulnoten (von 1 = sehr wichtig/ sehr gut bis 6 = ganz unwichtig/ ungenügend) vorgenommen. Der Durchschnitt der jeweiligen Bewertung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abb. 11 Welche Rolle spielen die folgenden Aspekte in Bezug auf die Fürstenfeldbrucker Innenstadt für Sie und wie bewerten Sie diese?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = je nach Teilfrage 642-750 (Bewertung nach Schulnoten: 1 = sehr gut, 6 = ungenügend)

Abb. 11 zeigt zunächst für die **Wichtigkeit** der einzelnen Aspekte für die Innenstadt vergleichsweise geringe Schwankungen. Die Durchschnittsnoten erreichen hier mindestens Werte von 2,5 und spiegeln daher eine relativ hohe Bedeutung aller Aspekte für die Befragten wider. Am wichtigsten sind den Teilnehmenden die Sauberkeit, Sicherheit, das Einzelhandelsangebot und öffentliche Grün-/ Freiflächen. Die geringste Bedeutung kommt den Kultur- und Freizeitangeboten und den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu.

Im Hinblick auf die aktuelle Ausprägung der verschiedenen Aspekte in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt wird jedoch deutlich, dass bei allen die Zufriedenheit schlechter bewertet wird als deren Wichtigkeit. Somit bestehen gemäß den Aussagen der Befragten Verbesserungspotenziale in allen Bereichen, wenngleich nicht bei jedem Aspekt in gleichem Ausmaß:

- Die höchste Abweichung zwischen Bewertung der Wichtigkeit und der Zufriedenheit ist beim Aspekt des **Einzelhandelsangebots** in der Innenstadt von Fürstenfeldbruck zu finden: mit einer Note von 1,8 stellt das Einzelhandelsangebot einen der wichtigsten Innenstadtaspekte dar, die aktuelle Zufriedenheit erreicht mit der Note 3,7 den mitunter schlechtesten Wert bei der Bewertung der innerstädtischen Aspekte.
- Ähnlich groß stellt sich die Diskrepanz beim Aspekt **Gestaltung des Einkaufsbereichs** dar, der gemäß der Durchschnittsnote von 3,7 ebenso deutlichen Verbesserungsbedarf aufweist.
- Wie sich bereits zuvor bei anderen Fragen herauskristallisiert hat, wird die Parkplatzsituation in der Innenstadt von den Bewohner*innen und Besucher*innen Fürstenfeldbrucks kritisch gesehen. Während

die Wichtigkeit der **Parkmöglichkeit für PKW** die Note 2,1 erreicht, schneidet die Zufriedenheit mit der tatsächlichen Ausprägung mit einer Note von 3,7 deutlich schlechter ab.

- Unzureichende Zufriedenheit herrscht zudem auch beim wichtigen innerstädtischen Aspekt der **Möglichkeiten zum Verweilen/ Sitzgelegenheiten**, der ebenfalls lediglich die Durchschnittsnote 3,6 für seine aktuelle Situation in Fürstenfeldbruck erreicht.
- Auch die **Sicherheit, Sauberkeit**, die wie der vorgenannte Aspekt der Sitzgelegenheiten ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Aufenthaltsqualität leisten, entsprechen in der aktuellen Ausprägung nicht den Anforderungen der Befragten.
- Bei der Bewertung durch die Teilnehmenden der Befragung lassen sich auch positive Schlüsse ziehen: so sind vergleichsweise geringe Abweichungen zwischen der Benotung der aktuellen Zufriedenheit und der Wichtigkeit u.a. bei der **Erreichbarkeit mit dem ÖPNV** und der **Abstellmöglichkeiten für Fahrräder** nur minimal. Jedoch bestehen in diesem Bereich dennoch Handlungsbedarfe, da die aktuelle Zufriedenheit mit der Note 2,5 bzw. 3,0 noch Verbesserungspotenzial birgt.
- Im Hinblick auf Unterschiede bei der Bewertung nach **Altersgruppen** kann u.a. festgehalten werden, dass das Gastronomieangebot von den jüngeren Personen (< 25 Jahre) schlechter bewertet wurde, während die Sauberkeit, Sicherheit verstärkt von den älteren Altersgruppen bemängelt wurde. Das Kultur- und Freizeitangebot schneidet dagegen mit zunehmendem Alter der Teilnehmer*innen besser ab.

In der 2010 durchgeführten Befragung wurde eine vergleichbare Frage gestellt, die jedoch teilweise abweichende Aspekte abfragte und nicht nur auf die Innenstadt abzielt, sondern auf Fürstenfeldbruck insgesamt. Dennoch können zur Orientierung folgende Aussagen festgehalten werden: Die Zufriedenheit bei allen Aspekten bis auf die Parkmöglichkeiten in der Innenstadt lag 2010 unter einem Durchschnittswert von 3,0, während aktuell ein großer Teil der Bewertung schlechter als 3,0 abschneidet. Als wichtige Abweichungen bzw. Verschlechterungen können in diesem Zusammenhang die Aspekte Einzelhandelsangebot (damals 2,5), öffentliche Grün- und Freiflächen (damals 2,6) oder die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt (damals 2,8) genannt werden. Die größten Abweichungen zwischen Wichtigkeit und Bewertung und somit die größte Dringlichkeit zur Verbesserung, wiesen 2010 Parkmöglichkeiten in der Innenstadt, Fußgängerfreundlichkeit und das Einzelhandelsangebot auf.

Bewertung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots

Wenngleich anderen Nutzungen eine immer größere Bedeutung bei der Attraktivität von Innenstädten aufweisen, kommt dem Einzelhandel nach wie vor eine wesentliche Rolle diesbezüglich zu. Die Einschätzung des Einzelhandelsangebots aus Kund*innensicht konnte durch die Abfrage von Stärken und Schwächen gewonnen werden. Mithilfe dieser Fragen sollten Verbesserungsbedarfe identifiziert und erste Ansatzpunkte für Entwicklungspotenziale aufgedeckt werden.

Die Befragten wurden zunächst in einer offenen Frage gebeten, das Einzelhandelsangebot hinsichtlich seiner Stärken und Schwächen einzuordnen. Die Anzahl von Nennungen an positiven Aspekten (665 Nennungen von 426 Befragten) war dabei deutlich geringer als die Zahl der Nennungen der Schwächen (948 Nennungen von 581 Befragten). Mit einem Anteil von ca. 43 % konnte bzw. wollte ein großer Teil der Befragten nichts Positives an den innerstädtischen Einkaufsmöglichkeiten in Fürstenfeldbruck benennen. Dagegen haben lediglich ca. 23 % keine negativen Aspekte genannt. Die Antworten zu den abgefragten Stärken und Schwächen werden in den folgenden Wortwolken visuell veranschaulicht:

Abb. 12 Was gefällt Ihnen an den Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt von Fürstenfeldbruck besonders gut bzw. besonders schlecht?

Stärken:

CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 665 (abgebildet werden Nennungen > 1; Kategorie „keine Angabe" herausgenommen; Mehrfachnennungen möglich)

Schwächen:

CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 948 (Nennungen > 1; Kategorie „keine Angabe" herausgenommen; Mehrfachnennungen möglich)

Die Befragten nannten unterschiedliche positive und negative Aspekte, welche die Einkaufsmöglichkeiten in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt sowohl direkt als auch indirekt betreffen (vgl. Tab. 1).

Insbesondere die Schwächen mit indirekter Beeinflussung des Einzelhandels können durch Handeln der Stadt deutlich reduziert werden, beispielsweise durch Maßnahmen bzgl. der Aufenthaltsqualität oder weiterer Optimierungen im Segment Verkehr und Parken.

Tab. 1 Positive und negative Aspekte der Einkaufsmöglichkeiten der Fürstenfeldbrucker Innenstadt (Auswahl)

Einzelhandel	↗ Die Befragten sahen die Fachgeschäfte und die Einkaufsmöglichkeiten insgesamt in der Innenstadt als ausschlaggebende Stärke, welche von rd. 32 % genannt wurde; neben dem Geschäftsbesatz wurden zudem auch die Freundlichkeit, Beratung und der familiäre Umgang miteinander als besonders positiv hervorgehoben (ca. 5 %). ↗ Darüber hinaus nannten ca. 6 % aller Interviewten als Stärke den Wochenmarkt, welcher auf dem Viehmarktplatz stattfindet und Besucher*innen in die Fürstenfeldbrucker Innenstadt lockt.	↓ Konträr zur genannten Stärke sehen ca. 43 % der Befragten die geringe Auswahl und das Angebot im Einzelhandel als ein Defizit. ↓ Außerdem wurden die Leerstandssituation und Lokalschließungen in der Innenstadt bemängelt (ca. 13 %). ↓ Darüber hinaus wurden auch die Öffnungszeiten der Läden als Schwäche thematisiert (ca. 5 %).
Themenfelder mit indirekter Beeinflussung des Einzelhandels	↗ Positiv beeinflusst wird die Einzelhandelssituation durch die kompakte Struktur der Innenstadt. Etwa 15 % der Befragten sehen in der Fußläufigkeit eine große Stärke der Innenstadt. ↗ Die Befragten schätzten außerhalb des Handels insbesondere das gastronomische Angebot (ca. 9 %), das Flair und Erscheinungsbild (ca. 8 %).	↓ Als zweitgrößte Schwäche wurde die Verkehrssituation in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt angesehen (ca. 22 %). Darunter fallen u.a. die B2, zu viel Verkehr, Baustellen und Ampeln. ↓ Kritisch werden zudem die Sauberkeit und Atmosphäre (ca. 6 %) und die Grünflächen (ca. 3 %) in der Innenstadt gesehen. Diese Aspekte haben gemeinsam mit der Verkehrssituation deutlichen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität der Innenstadt. ↓ Das Fehlen einer Fußgängerzone (ca. 11 %) sowie die Parkmöglichkeiten (ca. 8 %) wurden ebenso als Schwächen genannt.

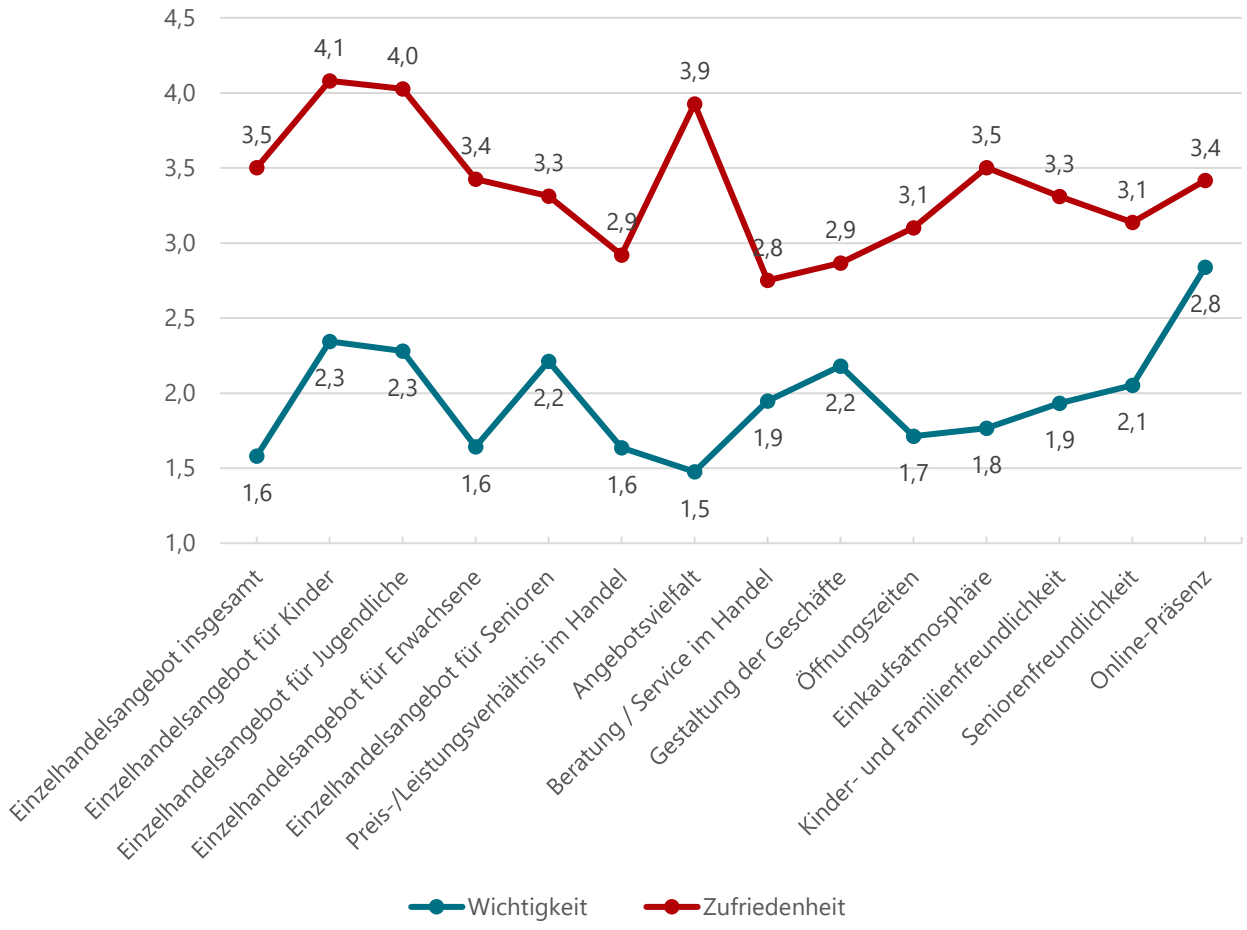
CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 665 (Stärken), n = 948 (Schwächen)

2.7 Gesamtstädtisches Einzelhandelsangebot in Fürstenfeldbruck

Bewertung von Aspekten des Einzelhandels

Ähnlich zur Frage 5 (vgl. Kapitel 2.6) wurden bei der nächsten Frage die Teilnehmenden nach der **Wichtigkeit verschiedener Aspekte und deren aktueller Bewertung** in Bezug auf die Einkaufsmöglichkeit auf gesamtstädtischer Ebene erfragt. Die Bewertung erfolgte auch hier mittels der Vergabe von Schulnoten (von 1 = sehr wichtig/ sehr gut bis 6 = ganz unwichtig/ ungenügend). Der Durchschnitt der jeweiligen Bewertung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abb. 13 Wenn Sie an den Einzelhandel in Fürstenfeldbruck denken, wie wichtig sind Ihnen die folgenden Kriterien in Bezug auf die Einkaufsmöglichkeiten und wie bewerten Sie diese aktuell für Fürstenfeldbruck?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = je nach Teilfrage 554-744 (Bewertung nach Schulnoten: 1 = sehr gut, 6 = ungenügend)

Auch hier zeigt sich, dass die Benotung der aktuellen Situation bei allen Aspekten schlechter ist als die Bewertung deren Wichtigkeit. Die Abweichungen zwischen den beiden Noten sind für die einzelnen Attributen meist deutlich größer als bei der Bewertung der verschiedenen Aspekte der Innenstadt. Auffallend ist zudem, dass der Großteil der abgefragten Attribute im Hinblick auf die Zufriedenheit mit einer Durchschnittsnote von (deutlich) schlechter als 3,0 abschneidet. Somit bestehen aus Sicht der Befragungsteilnehmer*innen z.T. erhebliche Verbesserungspotenziale im Einzelhandelsangebot der Stadt Fürstenfeldbruck:

- Die mit Abstand größte Differenz bei der Benotung der Zufriedenheit und Wichtigkeit liegt bei der **Angebotsvielfalt**: diese stellt mit einer Durchschnittsnote von 1,5 den wichtigsten Einzelhandelsaspekt dar, erreicht aber im Hinblick auf ihre aktuelle Ausprägung lediglich die Note 3,9. Somit bestehen hier entsprechend den Befragungsergebnissen große Verbesserungsbedarfe.
- Weiterhin besteht eine große Diskrepanz zwischen Zufriedenheit und Wichtigkeit bei folgenden Aspekten: von den Teilnehmenden wird aktuell sowohl das **Einzelhandelsangebot insgesamt** als auch das **Angebot speziell für Kinder, Jugendliche und Erwachsene** deutlich schlechter benotet als deren Wichtigkeit.
- Verbesserungspotenzial zeigt sich auch bei der **Einkaufsatmosphäre** in Fürstenfeldbruck, bei welcher die Erwartungen der Kund*innen nicht erfüllt werden.
- Die geringste Abweichung findet sich beim Aspekt der **Online-Sichtbarkeit** des Einzelhandels. Diese wird mit einer Note von 3,4 zwar nicht gut bewertet, allerdings wird dem Aspekt von den Befragten nur eingeschränkt Wichtigkeit beigemessen.

Vermisste Geschäfte oder Waren

Zur Ergänzung der Bewertung verschiedener Aspekte des Einzelhandels wurde die Frage nach vermissten Geschäften bzw. Waren in Fürstenfeldbruck gestellt. Nicht ganz ein Drittel der Personen hat bei dieser Frage keine Angabe gemacht. Etwa 69 % der gesamten Befragten gaben an, dass sie etwas vermissen bzw. somit **ein Angebotsdefizit** besteht. Diese 520 Personen nannten insgesamt 1.053 Lücken, die ihrer Meinung nach im Fürstenfeldbrucker Einzelhandel bestehen. Die Nennungen sind in nachfolgender Wortwolke abgebildet.

Abb. 14 Gibt es in Fürstenfeldbruck Geschäfte oder bestimmte Waren, die Sie vermissen?

CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 1.053 (abgebildet werden Nennungen > 4; Mehrfachnennungen möglich)

Die mit Abstand meisten Nennungen betreffen den Wunsch nach mehr **Bekleidungsgeschäften** (rd. ein Fünftel der Nennungen), der von rd. 200 Personen aller Altersgruppen geäußert wurde. Daneben mangelt es nach Ansicht der Befragten an einem Angebot im Segment **Spielwaren** (Nennung von rd. 11 % der Teilnehmer*innen), an **Elektrofachgeschäften** (rd. 8 %), **Haushaltswaren** (rd. 7 %) und **Sportfachgeschäften inkl. Camping & Outdoor** (rd. 7 %) in Fürstenfeldbruck. Den allgemeinen Wunsch nach einem **vielfältigeren und spezielleren Angebot** nannten ca. 9 % der Befragten.

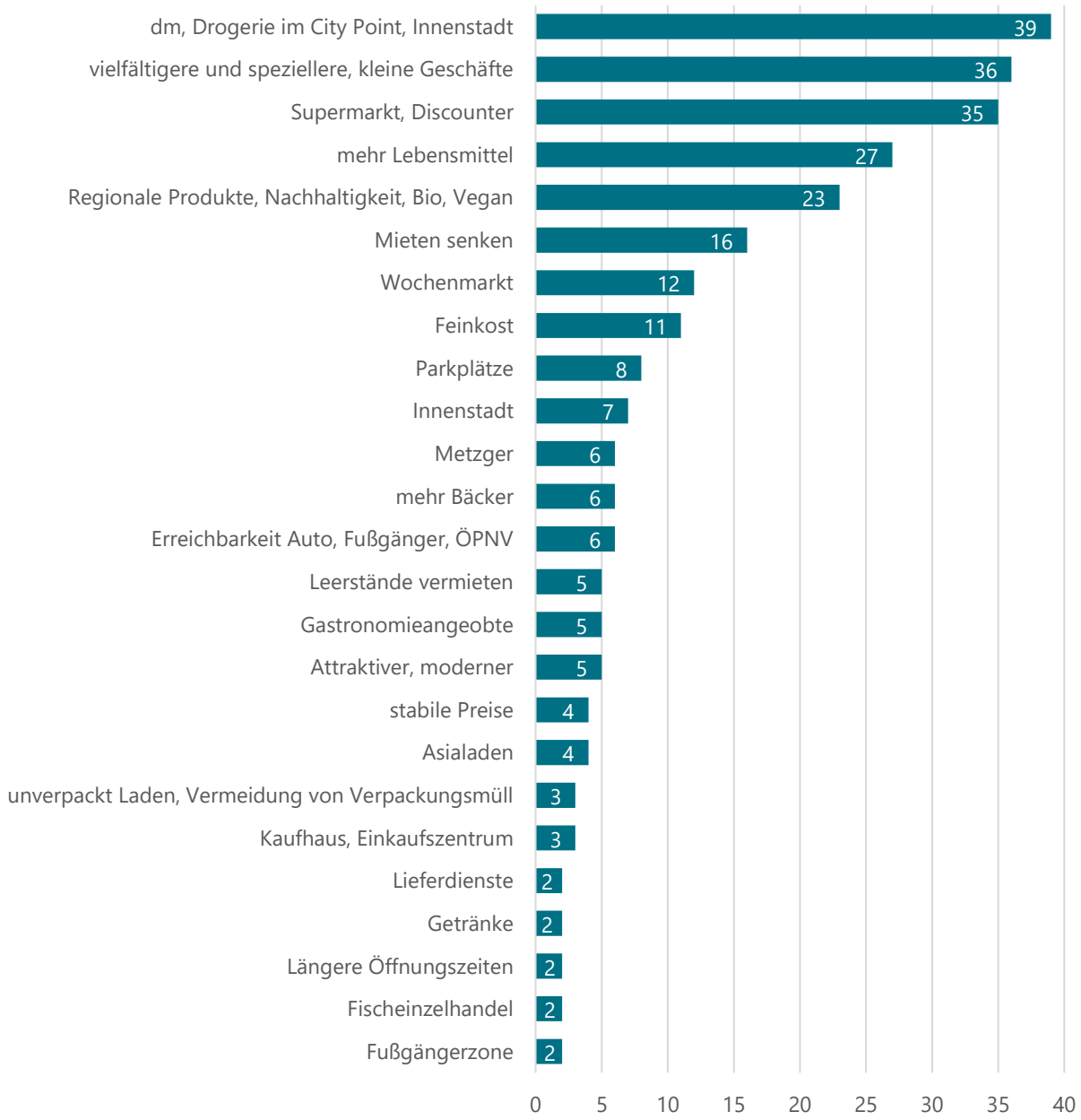
Wenngleich sie nicht Teil des Einzelhandels sind, wurde von ca. 8 % der befragten Personen der Wunsch nach mehr **gastronomischen Angeboten wie Cafés und Bars** festgehalten.

Verbesserungsbedarfe Nahversorgung

Dem Themenbereich Nahversorgung kommt im Einzelhandelskonzept eine besondere Bedeutung zu. Angestrebt werden sollte eine sowohl in qualitativer, quantitativer als auch in räumlicher Hinsicht

angemessene Ausstattung. Daher wurde den Teilnehmer*innen zu diesem Thema die Frage gestellt, welche Verbesserungsbedarfe es in der Versorgungssituation mit Lebensmitteln oder Drogeriewaren in Fürstenfeldbruck gibt. Mit rd. 39 % fällt die Antwortquote bei dieser Frage verhältnismäßig gering aus, zumal die Angabe eines guten Drittels der Antwortenden auf die Antwort „kein Bedarf" entfiel. Letztendlich wurden 283 Anregungen von 188 Personen angegeben, die in der nachfolgenden Abbildung dargestellt sind.

Abb. 15 Welchen Verbesserungsbedarf gibt es aus Ihrer Sicht zur Versorgungssituation mit Lebensmitteln oder Drogeriewaren in Fürstenfeldbruck?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 283 (abgebildet werden Nennungen > 1; Mehrfachnennungen möglich)

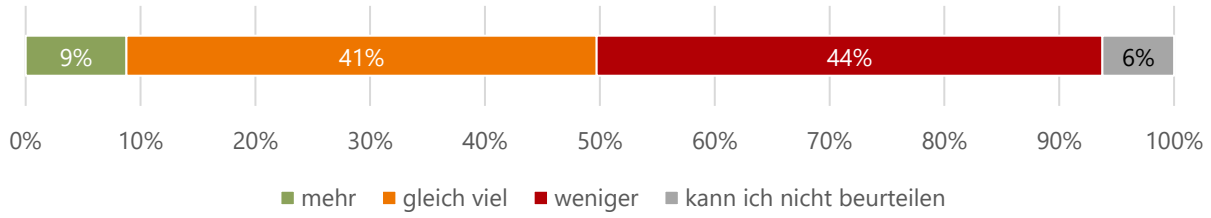
Folgende wesentliche Aussagen können dazu festgehalten werden:

- Die häufigsten Nennungen entfallen auf das Drogeriesortiment und lassen sich unter **„dm, Drogerie im City Point, Innenstadt"** zusammenfassen. Wenngleich in der Innenstadt mit Müller bereits ein Drogeriemarkt ansässig ist, wünscht sich ein großer Teil der Antwortenden einen weiteren Anbieter in Innenstadtlage.
- Ein nahezu ebenso großer Anteil der Antworten entfällt auf **vielfältigere und speziellere, kleine Geschäfte**, die von den Teilnehmer*innen vermisst werden, während sich ein vergleichbarer Anteil für mehr **Supermärkte oder Discounter** in Fürstenfeldbruck ausspricht (36 bzw. 35 Nennungen).
- Die Themen **„Regionale Produkte, Nachhaltigkeit, Bio, Vegan"** gewinnen auch in Fürstenfeldbruck an Bedeutung, sodass sich die Befragten hier ein größeres Angebot im Stadtgebiet wünschen (23 Nennungen).
- Auch der **Wochenmarkt** liegt den Befragten am Herzen. Eine Verbesserung des Marktes wurde ebenfalls von einigen Personen angeregt (12 Nennungen).

2.8 Einkaufsverhalten

Das Einkaufsverhalten kann wichtige Indizien dafür liefern, in welchen Bereichen Verbesserungspotenziale liegen. Zunächst wurden die Befragten nach den Veränderungen ihres Einkaufsverhaltens in Fürstenfeldbruck gefragt, um anschließend bei einer ggf. negativen Veränderung auf die jeweiligen Hintergründe einzugehen. In Abb. 16 wird demzufolge auf die Veränderung des Einkaufsverhalten in den letzten fünf Jahren eingegangen.

Abb. 16 Wenn Sie ihr heutiges Einkaufsverhalten mit dem vor fünf Jahren vergleichen – kaufen Sie dann heute mehr, gleich viel oder weniger in Fürstenfeldbruck ein?



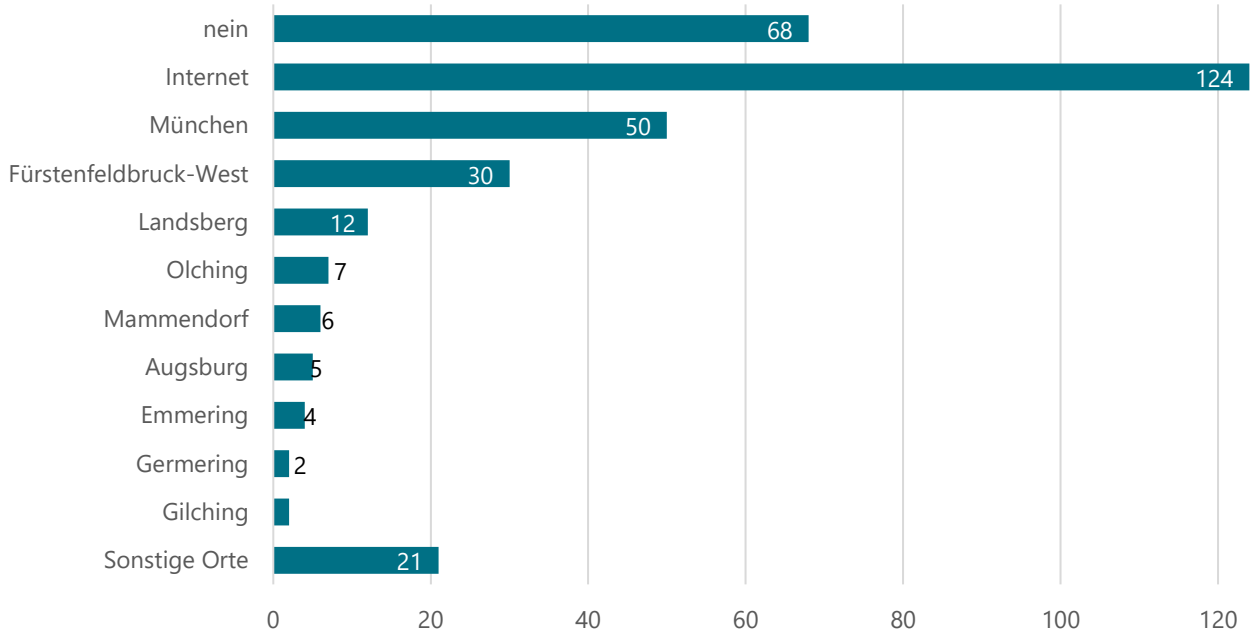
CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 752

Das Einkaufsverhalten der Befragten hat sich in den vergangenen fünf Jahren durchaus verändert. Der Anteil der Kund*innen, die **gleich viel** in Fürstenfeldbruck einkaufen wie noch vor fünf Jahren, ist zwar mit ca. 41 % relativ groß, jedoch kaufte mit ca. 44 % ein noch größerer Anteil der Personen zum Zeitpunkt der Befragung **weniger** in Fürstenfeldbruck ein als zuvor. Ein kleiner Anteil von ca. 9 % gab an, heute **mehr** in Fürstenfeldbruck einzukaufen als noch vor fünf Jahren. In der Gruppe der Personen, die heute weniger in Fürstenfeldbruck einkaufen, stellen Bewohner*innen der großen Kreisstadt mit 66 % den größten Anteil.

Vor dem Hintergrund des wachsenden Online-Handels ist davon auszugehen, dass u.a. das Internet ein Grund für die sinkende Bedeutung Fürstenfeldbrucks als Einzelhandelsstandort ist. Diese Annahme bestätigt das Ergebnis der nachfolgenden Frage zu alternativen Einkaufsdestinationen. Von den rd. 44 % der Befragten, welche heute weniger in Fürstenfeldbruck einkaufen als noch vor fünf Jahren, beantworteten rd. 21 % (68 Personen) die Frage, ob es einen bestimmten Ort (inkl. Internet) gibt, an welchem heute vermehrt Einkäufe getätigt werden mit „nein". Diese Antwort lässt sich nicht eindeutig interpretieren, bezieht sich aber vermutlich u.a. auf eine Reduzierung der Einkäufe insgesamt, eine Umorientierung auf eine Vielzahl (wechselnder) Einkaufsstandorte und ggf. auch auf einen gestiegenen Anteil der Online-Einkäufe.

Zugunsten welcher Einkaufsorte die Umorientierung der Befragten ausgefallen ist (Mehrfachnennungen möglich), lässt sich nachfolgender Abb. 17 entnehmen:

Abb. 17 Gibt es einen bestimmten Ort (inkl. Internet), an dem Sie heute mehr einkaufen?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 331

- 124 Nennungen bestätigen, dass sich das Einkaufsverhalten heute stärker am Online-Handel orientiert. Bei einer Unterscheidung des Alters der Befragten haben sich zum Befragungszeitpunkt v.a. die Altersgruppe bis 45 Jahre, etwas schwächer auch die 46 bis 65-Jährigen, häufiger für einen Einkauf im Internet entschieden.
- Weitere 50 Personen gaben an, heute mehr in der nahegelegenen Metropole München einzukaufen. Ein deutlicher Unterschied nach dem Alter lässt sich dabei nicht feststellen.
- 30 Befragte nannten zudem eine Umorientierung auf Fürstenfeldbruck-West.
- Außerdem wurden vereinzelt noch weitere Standorte im Umland (u.a. Landsberg, Olching, Mammendorf, Augsburg) als neue Einkaufsdestinationen genannt.

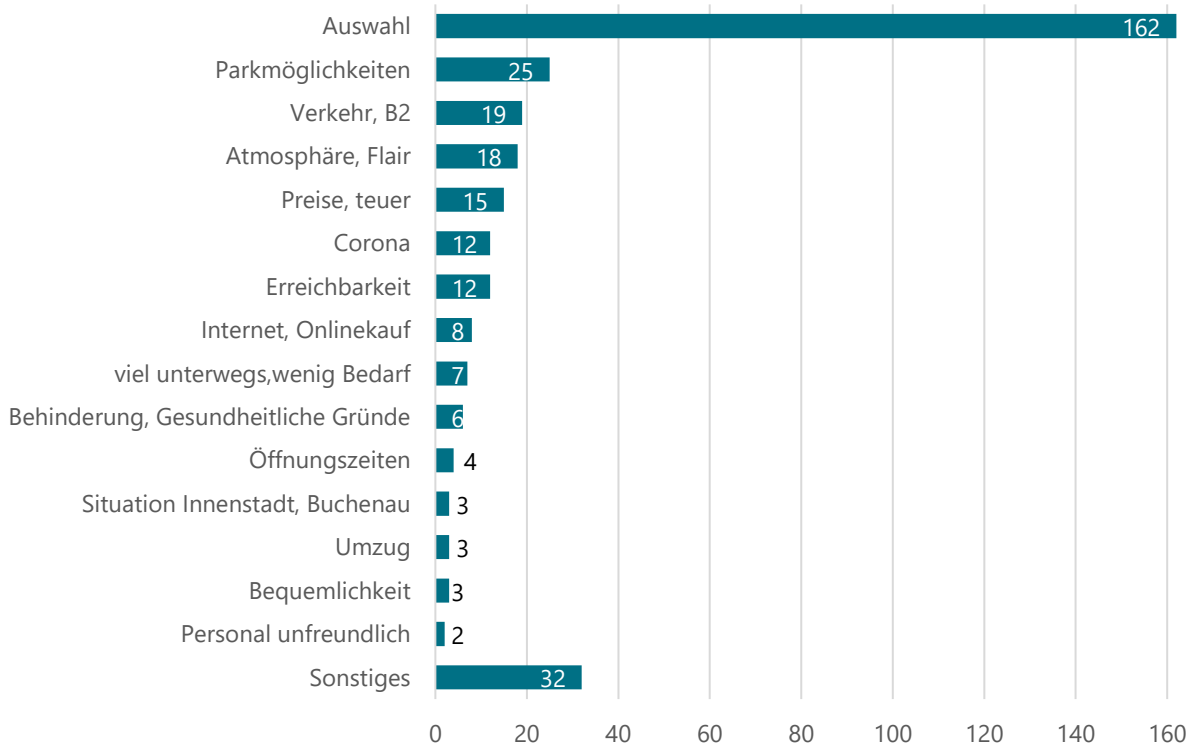
Um auf Änderungen im Einkaufsverhalten entsprechend reagieren zu können, sind Kenntnisse über die Beweggründe der Umorientierung der Befragten notwendig. Die Personen, die im Vergleich zu vor fünf Jahren heute weniger in Fürstenfeldbruck einkaufen, wurden daher nach dem Hauptgrund hierfür gefragt (vgl. Abb. 18).

Knapp die Hälfte der Befragten nannten als Hauptgrund für ihre Umorientierung beim Einkaufen die **Auswahl** im Einzelhandel in Fürstenfeldbruck (162 Nennungen). Insbesondere die Altersgruppen 26-45 Jahre weichen mittlerweile auf andere Standorte (inkl. Internet) mit einem umfassenderen Angebot aus. Als weitere Gründe, die sich explizit auf den lokalen Einzelhandel beziehen, werden u.a. noch die hohen Preise und Öffnungszeiten genannt.

Neben Ursachen, die im Einzelhandelsbestand begründet sind, wurden zudem noch verschiedene Gründe genannt, die als hiervon zumindest teilweise unabhängig zu sehen sind. Darunter fallen v.a.

Parkmöglichkeiten (25 Nennungen), die Aufenthaltsqualität i.S.v. **Verkehr, B2** sowie **Atmosphäre, Flair** (19 bzw. 18 Nennungen) und die **Corona-Pandemie** sowie **Erreichbarkeit** (jew. zwölf Nennungen).

Abb. 18 Was ist der Hauptgrund dafür, dass Sie weniger in Fürstenfeldbruck einkaufen?



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 331

2.9 Einkaufsorientierung

Wo kaufen die Bewohner*innen Fürstenfeldbrucks und der Region ein? In welchen Sortimentsbereichen ist Fürstenfeldbruck besonders gut aufgestellt und beliebter Handelsplatz? Und in welchen Bereichen bestehen aktuell Angebotsdefizite, die in einem Kaufkraftabfluss an andere Standorte resultieren? Diesen Themen sollte im Rahmen der Befragung auf den Grund gegangen werden. Durch die Fragen nach der Einkaufsorientierung in Fürstenfeldbruck und dem Umland können sowohl Angebotsdefizite erkannt als auch Anhaltspunkte über die Kaufkraftbewegungen zwischen den Kommunen in der Region geliefert werden. Außerdem werden durch die branchenspezifische Ermittlung der regionalen Kaufkraftabflüsse wichtige Wettbewerbsstandorte identifiziert. Im Folgenden wird die Frage „Wir möchten nun von Ihnen wissen, wo sie die folgenden Waren meistens einkaufen?" nach periodischem und aperiodischem Bedarf gesondert betrachtet.

Einkaufsorientierung periodischer Bedarf

Mit Blick auf Waren des periodischen Bedarfs lässt sich erkennen, dass die Einkaufsorientierung v.a. in den Hauptsegmenten Lebensmittel und Drogerie ähnlich ausfällt (vgl. Abb. 19). Neben Fürstenfeldbruck verteilt sich die Einkaufsorientierung auf eine Vielzahl verschiedener Kommunen im Umland, u.a. nach Mammendorf, Emmering, Olching, Maisach und Puchheim. Außerdem lässt sich erkennen, dass Lebensmittel, Artikel aus dem Bereich Drogerie, Gesundheit und Körperpflege sowie Schnittblumen kaum (max. 2 %) online eingekauft werden, während der Bedarf an Zeitschriften zu ca. 6 % durch den Online-Handel gedeckt wird.

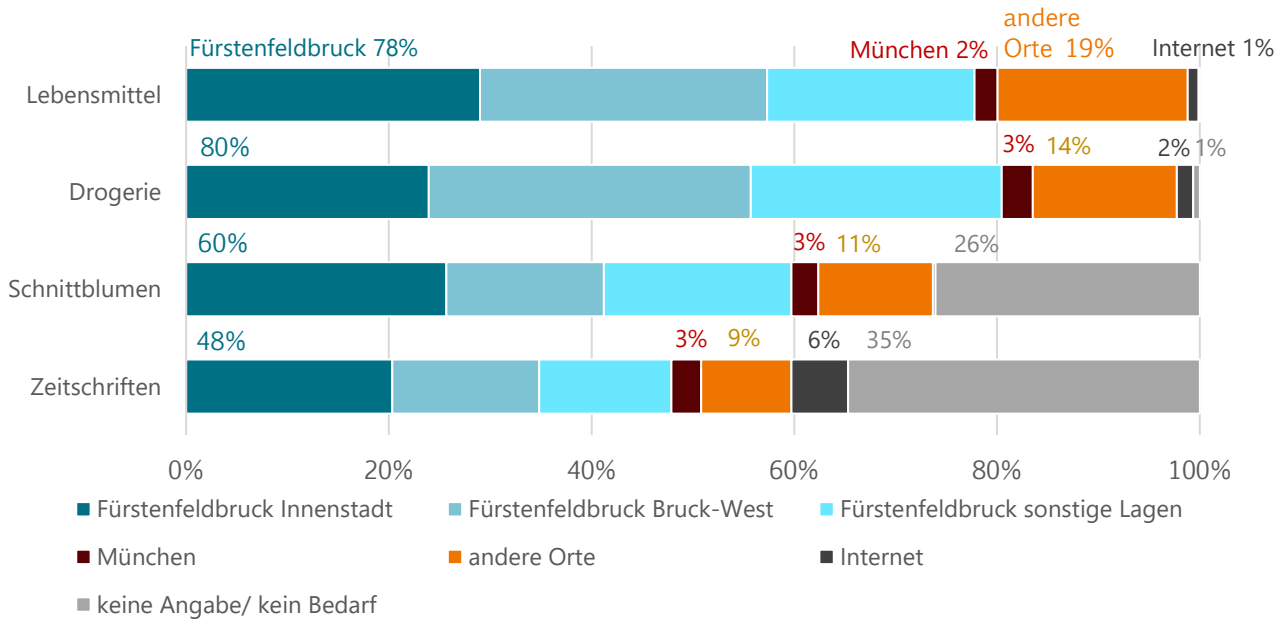
Bei einer spezifischen Betrachtung der Herkunftsorte der Befragten sowie der Segmente des **periodischen Bedarfs** lässt sich Folgendes festhalten:

- Nahezu alle Fürstenfeldbrucker*innen versorgen sich innerhalb des Stadtgebietes mit **Lebensmitteln** (ca. 93 %) **und Drogeriewaren** (ca. 94 %). Nennenswerte Kaufkraftabflüsse an Standorte im Umland bestehen nicht. Auch periodische Waren aus dem Bereich **Schnittblumen** (ca. 70 %) und **Zeitschriften** (ca. 52 %) werden von den Fürstenfeldbrucker*innen überwiegend innerhalb Fürstenfeldbrucks eingekauft. Die vergleichsweise niedrigen Werte ergeben sich jeweils aus einem hohen Anteil an Personen, die keine Angabe oder keinen Bedarf für diese beiden Sortimente angegeben hat. Damit kann Fürstenfeldbruck nahezu den alltäglichen Eigenbedarf der Bewohner*innen vor Ort decken.
- Das Stadtgebiet Fürstenfeldbruck stellt auch einen bedeutenden Einkaufsstandort für Bewohner*innen aus dem Umland dar. Etwa 55 % der Befragten aus den Umlandkommunen kaufen ihre **Lebensmittel** in Fürstenfeldbruck ein und ca. 59 % versorgen sich mit Waren aus den Segmenten **Drogerie, Gesundheit** und **Körperpflegeartikel** (ca. 59 %) sowie **Schnittblumen** (ca. 45 %) und **Zeitschriften** (ca. 41 %) in der großen Kreisstadt. Dies zeigt, dass Fürstenfeldbruck auch für Waren des kurzfristigen Bedarfs Bedeutung für das Umland hat, wobei eine deutlich geringere Bindungsquote gegenüber den Fürstenfeldbrucker*innen erkennbar ist. Die ist v.a. mit den vorhandenen Versorgungsangeboten im Umland zu begründen. Im Vergleich zur Bindungsquote aus dem Jahr 2010 konnte bei der Umlandbevölkerung dennoch eine deutliche Steigerung der jeweiligen Werte in den Segmenten Lebensmittel und Drogerie, Gesundheit und Körperpflegeartikel erreicht werden, die bei der letzten Befragung bei ca. 35 bzw. 40 % lagen.[5]
- Insgesamt (Befragte aus Fürstenfeldbruck und dem Umland) geht hervor, dass für Einkäufe im Segment **Lebensmittel** die Innenstadt sowie Fürstenfeldbruck-West[6] innerhalb der Stadtgrenzen am häufigsten aufgesucht werden (ca. 29 bzw. 28 %). Sowohl bei den Fürstenfeldbrucker*innen als auch bei den Personen aus dem Umland kommt beiden Standorten jeweils eine ähnliche Bedeutung zu. Bezüglich der Einkaufsorientierung beim Bedarf für **Drogerie, Gesundheit und Körperpflege** stellt Fürstenfeldbruck-West den Haupteinkaufsort dar (ca. 32 %), während auf die Innenstadt und sonstige Standorte in Fürstenfeldbruck Anteile von ca. 24 bzw. 25 % entfallen. Die Innenstadt stellt den wesentlichen Einkaufsstandort für **Zeitschriften** und **Schnittblumen** dar (ca. 20 bzw. 26 %).
- Innerhalb der Lagen in Fürstenfeldbruck lässt sich feststellen, dass aufgrund der guten räumlichen Verteilung der Systemanbieter aus dem Lebensmittel- und Drogeriesegment kein Fokus auf einen Standort besteht. Sowohl die Innenstadt (mit u.a. AEZ, Aldi, Müller), Fürstenfeldbruck-West (mit u.a. AEZ, Lidl, Aldi, Müller, Rossmann) und andere Standorte (u.a. Maisacher Straße, Oskar-von-Miller-Straße) weisen ein umfassendes und ansprechendes Angebot im periodischen Bedarf auf und können dementsprechend jeweils in guten Umfang Kund*innen binden.

[5] Bei den genannten Werten aus dem EHK 2010 wurden die Personen, die „keinen Bedarf" in den jeweiligen Sortimenten haben, herausgerechnet. Da dieser Anteil jedoch äußerst gering war, ist ein Vergleich der ausgewiesenen Werte möglich.

[6] Fürstenfeldbruck-West umfasst im Wesentlichen den Standort Buchenau mit seinem Einzelhandelsangebot

Abb. 19 Einkaufsorte von Waren des periodischen Bedarfs



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 752

Einkaufsorientierung aperiodischer Bedarf

Hinsichtlich der Einkaufsorientierung im aperiodischen Bedarfsbereich ergeben sich je nach Sortiment unterschiedliche Ergebnisse (vgl. Abb. 20):

- Im **Baumarktbereich** (ca. 82 %), bei **Optik, Akustik, Sanitätsartikelsegment** (ca. 61 %) sowie im Segment **Bücher, Schreibwaren** (ca. 58 %) kann eine hohe Einkaufsorientierung zu den Handelslagen in Fürstenfeldbruck verzeichnet werden. In diesen Branchen übt die Stadt Fürstenfeldbruck nicht nur eine hohe Anziehungskraft auf die eigene Bevölkerung, sondern auch auf die Bewohner*innen des Umlandes aus. In den drei genannten Sortimenten kaufen mind. die Hälfte der Befragten aus dem Umland im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck ein.
- Die Innenstadt Fürstenfeldbrucks scheint insbesondere für die **Segmente Optik, Akustik, Sanitätsartikel** (ca. 41 %) und **Uhren, Schmuck** (ca. 31 %) einen Einkaufsstandort sowohl für Bewohner*innen aus Fürstenfeldbruck (ca. 47 und ca. 33 %) als auch dem Umland (ca. 31 und ca. 28 %), darzustellen.
- In den innenstadtrelevanten Sortimenten **Bekleidung** sowie **Schuhe, Lederwaren** werden innerhalb Fürstenfeldbrucks mit rd. 34 % bzw. 37 % vergleichsweise geringe Anteile verzeichnet. Wenngleich in der **Innenstadt** eine Vielzahl von Bekleidungs- und Schuhgeschäften lokalisiert ist, werden Bekleidung sowie Schuhe, Lederwaren nur von ca. 19 bzw. 17 % der befragten Fürstenfeldbrucker*innen in der Innenstadt eingekauft. Bei den Befragten aus dem Umland zeichnet sich mit jew. ca. 19 % ein ähnlich niedriger Anteil ab.

  Auch die **Buchenau** kann im Bekleidungs- bzw. Schuhsegment jew. rd. 11 bzw. 18 % der Fürstenfeldbrucker*innen und ca. 9 bzw. 11 % der Befragten aus dem Umland binden und liegt damit unter dem innerstädtischen Niveau.

  Die vergleichsweise geringe Anziehungskraft der Anbieter auf die Befragten deckt sich mit den Ergebnissen der vorherigen Fragen, die eine Unzufriedenheit mit dem innerstädtischen Angebot insgesamt sowie im speziellen im Bekleidungssegment aufzeigen.

In der Folge kommt es im Bekleidungs- und Schuhsegment zu einem umfassenden Kaufkraftabfluss, zum größten Teil nach München (ca. 32 bzw. 29 %). Mit jeweils ca. 25 bzw. 22 % der Befragten kauft ein großer Anteil zudem Bekleidung und Schuhe im Internet ein.

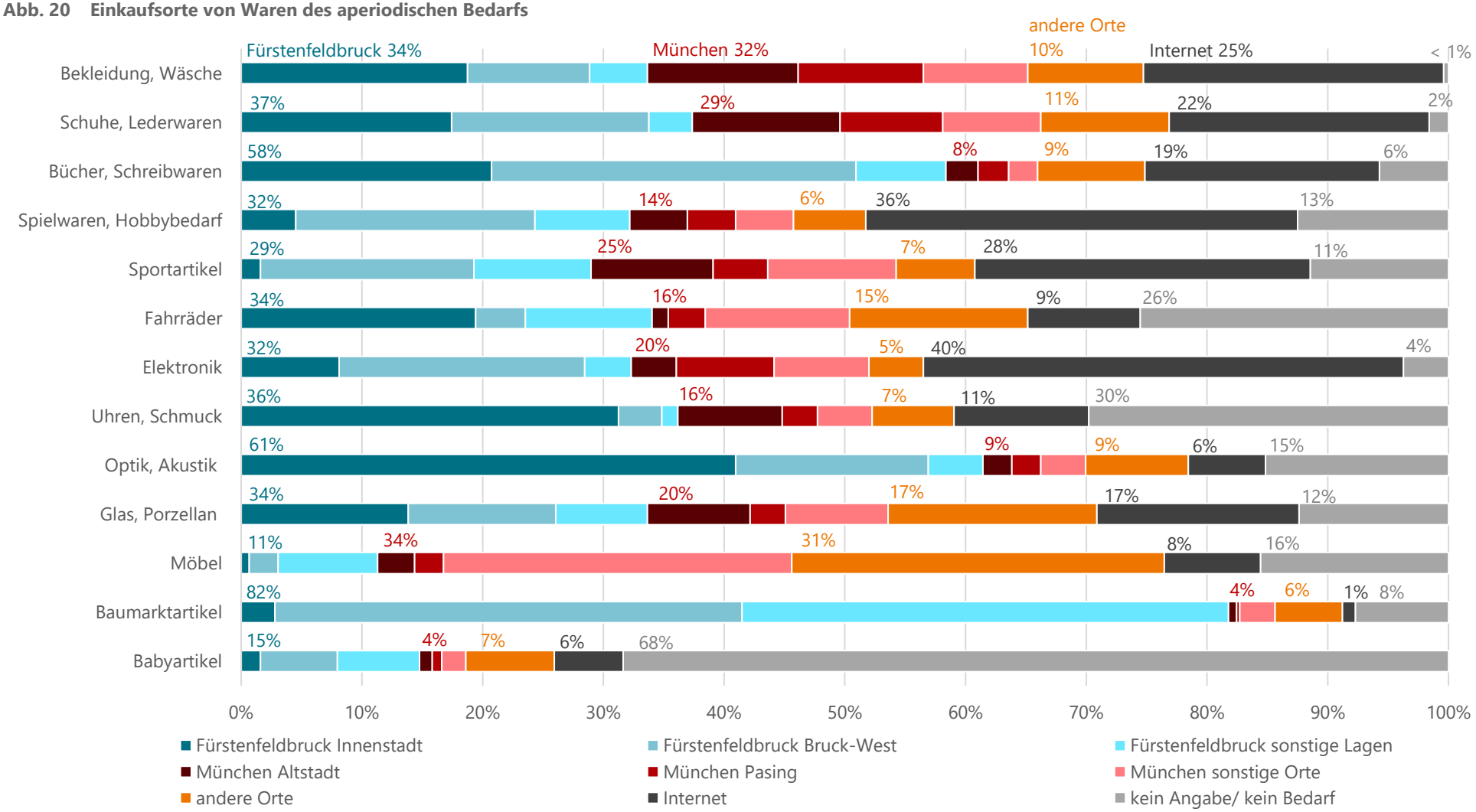
- Die Kaufkraftbindung in Fürstenfeldbruck ist in den Segmenten **Sportartikel** (ca. 29 %), **Babyartikel** (ca. 15 %), und **Möbel, Einrichtungsbedarf** (ca. 11 %) am geringsten. Bei den Warengruppen Sportartikel und Möbel, Einrichtungsbedarf sind v.a. Kaufkraftabflüsse nach München und nachgeordnet auch Augsburg und Friedberg mit einem umfangreichen Angebotsspektrum in diesen Bereichen (u.a. Möbel Höffner, Segmüller im Segment Möbel; Vielzahl an Sportfachmärkten/ -fachgeschäften) zu erkennen.
- Der **Online-Handel** bindet in allen Warengruppen Kaufkraft. Besonders hohe Marktanteile sind bei den Warengruppen **Elektronik** (ca. 40 %), **Spielwaren, Hobbybedarf** (ca. 36 %) und **Sportartikel** (ca. 28 %) zu verzeichnen. In diesen Sortimenten übersteigt der Anteil der Online-Einkäufe sogar den stationären Einkauf vor Ort in Fürstenfeldbruck oder liegt gleichauf, und erreicht teilweise auch höhere Werte als München.[7] Es ist ersichtlich, dass Waren des aperiodischen Bedarfs häufiger durch Online-Einkäufe getätigt werden als Waren des periodischen Bedarfs. Damit stellt der Online-Handel eine wesentliche Konkurrenz insbesondere für die Waren des aperiodischen Bedarfs dar.

Insgesamt ist für Fürstenfeldbruck festzuhalten, dass in vielen Warengruppen eine positive Einkaufsorientierung vorliegt. Als Haupteinkaufslagen lassen sich innerhalb des Stadtgebietes je nach Sortiment die Innenstadt und die Buchenau identifizieren, Kaufkraftabflüsse in sonstige Lagen bestehen in Fürstenfeldbruck nur nachgeordnet. Im Segment Baumarktartikel ist dies üblich, da sich die entsprechenden großflächigen Betriebe meist nicht in zentralen Lagen befinden. Bei den Sportartikeln, die ein wichtiges innerstädtisches Sortiment darstellen, übersteigt der Anteil der Einkäufe in den sonstigen Lagen allerdings deutlich den Anteil der Innenstadt (ca. 10 bzw. 2 %), was jedoch darauf zurückzuführen ist, dass Sportartikel in der Innenstadt nur in äußerst geringem Anteil in Fahrradgeschäften oder Bekleidungs-/Schuhgeschäften als Randsortiment angeboten werden. Einen Ausbau der Einkaufsorientierung zu Standorten außerhalb der Innenstadt und der Buchenau gilt es mit einem Standort- und Sortimentskonzept zukünftig gezielter zu steuern.

Insgesamt weisen auch die wichtigen innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe aber auch Sportartikel nur eine vergleichsweise geringe Kaufkraftbindung in Fürstenfeldbruck auf. In diesen Sortimenten sind jeweils hohe Kaufkraftabflüsse v.a. nach München zu verzeichnen. Mit einer stärkeren Differenzierung im innerstädtischen Angebot bei Bekleidung und Schuhen sowie ggf. Ergänzungen im Sportsegment könnten (jüngere) Zielgruppen verstärkt angesprochen werden, die derzeit kein angemessenes Angebot in Fürstenfeldbruck vorfinden.

[7] Die im Rahmen der Befragung ermittelten Marktanteile des Online-Handels in den Segmenten Elektronik, Spielwaren, Hobbybedarf und Sportartikel entsprechen in etwa den bundesweiten Statistiken. Deutlich niedriger fällt der Anteil im Segment Bekleidung und Schuhe aus, was u.a. auf die Nähe zu München als attraktivem Einzelhandelsstandort zurückzuführen ist.

Abb. 20 Einkaufsorte von Waren des aperiodischen Bedarfs



CIMA Beratung + Management GmbH 2022; n = 752

2.10 Informationskultur

In Zeiten von starker Konkurrenz im Einzelhandel und steigendem Anteil des Online-Handels, ist Marketing für die stationären Geschäfte wichtiger denn je. Aufmerksamkeit bei den Konsumierenden wecken und so Marktanteile zu sichern ist für das Weiterbestehen des lokalen Handels aber auch für die weiteren Akteure von großer Bedeutung. Darüber hinaus kann die Stadt Fürstenfeldbruck bestimmte Werbemaßnahmen gezielt unterstützen und ggf. auch bei Bedarf geeignete Schulungsmaßnahmen beispielsweise im Online-Segment anbieten. Dies sollte möglichst zielgerichtet erfolgen und sich daran orientieren, welches Medium die Besucher*innen und Kund*innen zur Informationssuche nutzen. Daher wurden die Bürger*innen im Rahmen der Befragung abschließend gefragt, auf welche Weise Sie **Informationen** über aktuelle Angebote im Einzelhandel, der Gastronomie und Dienstleistungen sowie Veranstaltungen und Aktionen in Fürstenfeldbruck einholen.

Abb. 21 Wie informieren Sie sich über aktuelle Angebote im Einzelhandel, der Gastronomie und Dienstleistungen sowie Veranstaltungen und Aktionen in Fürstenfeldbruck?

CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; n = 1.728 (Mehrfachnennungen möglich)

Gemäß der Anzahl der Antworten, nutzt ein großer Teil der Befragten verschiedene Wege, um sich über Aktionen und Veranstaltungen in Fürstenfeldbruck zu informieren. Aus der Verteilung der Antworten lässt sich ablesen, dass vorrangig auf klassische Medien wie Tageszeitungen, Anzeigenblätter sowie Flyer, Plakate vor Ort sowie mittlerweile etablierte Onlinedienste wie Suchmaschinen, eigene Webseiten der Geschäfte oder Facebook zurückgegriffen wird. Sonstigen Social-Media-Kanälen wie z.B. Instagram oder auch der Webseite „Wir in Fürstenfeldbruck“ kommt dagegen eine deutlich nachgeordnete Bedeutung zu. Aufgrund

der wichtigen Bedeutung der online-Suchmaschinen, stellt die Online-Sichtbarkeit der unterschiedlichen Innenstadtakteure einen wesentlichen Aspekt dar. Diese sollte daher auch über den Einzelhandel hinaus überprüft und ggf. ausgebaut werden.

3 Persönliche Expert*innengespräche

Ein wesentlicher Baustein der Empirie im Kontext der Erstellung des GEFEKs inkl. EHK war es, die qualifizierten Meinungen und Einschätzungen ausgewählter Expert*innen in Fürstenfeldbruck zu erfassen. In den Gesprächen mit Akteur*innen und Multiplikator*innen des Einzelhandels sowie dem übergeordneten gewerblichen Bereich konnten wesentliche und detailliertere Informationen für die Entwicklung des Einzelhandels- und Gewerbestandortes Fürstenfeldbruck gewonnen werden. Die Expert*innen stammen dabei u.a. aus den Bereichen Einzelhandel, Gewerbe, Immobilien, Gastronomie oder Stadtmarketing, ebenso waren Vertreter*innen verschiedener Verbände unter den Gesprächspartner*innen. Mit den Teilnehmer*innen fand jeweils ein ca. 45 – 60-minütiges persönliches Interview vor Ort oder alternativ als Telefon- bzw. Videointerview statt.

In Abstimmung mit der Stadt Fürstenfeldbruck wurden mit folgenden Schlüsselakteur*innen Gespräche geführt:

- Hr. Kohlfürst, Fürstenfelder Gastronomie und Hotel GmbH, Mitglied des IHK Regionalverbands
- Hr. Fedinger, Volksbank Raiffeisenbank Fürstenfeldbruck eG
- Hr. Opitz, Sparkasse Fürstenfeldbruck
- Hr. Höfelsauer, BDS Gewerbeverband, Ortsverband Fürstenfeldbruck und Kreishandwerkerschaft
- Hr. Gerle, Güntner GmbH & Co. KG/A-HEAT Allied Heat Exchange Technology AG
- Hr. Müller, ESG Elektroniksystem- und Logistik GmbH
- Fr. Irion, Coca-Cola European Partners Deutschland GmbH
- Hr. Steinbauer, Industrie und Handelskammer
- Hr. Lackerschmid, Grundstückentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG
- Hr. Lastner, Wirtschaftsbeirat, Inhaber Pelz-Leder Berchthold
- Hr. Dachsel, Stadtbaurat
- Hr. Fischer, Mahavi GmbH
- Fr. Egert, Stoffe Egert
- Frau Hannig, Hutter Büro GmbH & Co. KG - Wagner Büro und Trends
- Hr. Röhner, Fa. Carl Mayr zum Fuchsweber, Inh. R. Geupel GmbH & Co. KG
- Hr. Schmid, PAM Fashion und Handelsverband Bayern
- Fr. Wildmann, Stadtmarketing Fürstenfeldbruck
- Dr. Udo und Mark Klotz, AEZ Amper Einkaufs-Zentrum GmbH

Das Interview selbst stützte sich auf einen Leitfaden, welcher verschiedene Aspekte der Themenbereiche Einzelhandel bzw. Gewerbe in der Stadt Fürstenfeldbruck umfasste sowie ggf. individuell auf die Gesprächspartner*innen angepasst wurde. Eine strikte Trennung zwischen den Themen Einzelhandel/ Innenstadt und Gewerbe bei den jeweiligen Gesprächspartner*innen wurde nicht vorgenommen, da bei einigen Expert*innen aufgrund ihres Hintergrunds oder ihrer Funktion Kenntnisse zu beiden Themenfeldern vorhanden waren. Die übergeordneten Themenschwerpunkte lassen sich in etwa wie folgt aufteilen:

Einzelhandelsstandort/ Innenstadt (Auswahl)

- Entwicklungen in den vergangenen Jahren, Auswirkungen der Corona-Pandemie
- Status Quo

- Stärken/ Schwächen
- Einschätzungen zu Handelslagen
- Marktposition des Handelsstandortes Fürstenfeldbruck
- Maßnahmen bzgl. der Innenstadt

Gewerbe (Auswahl)

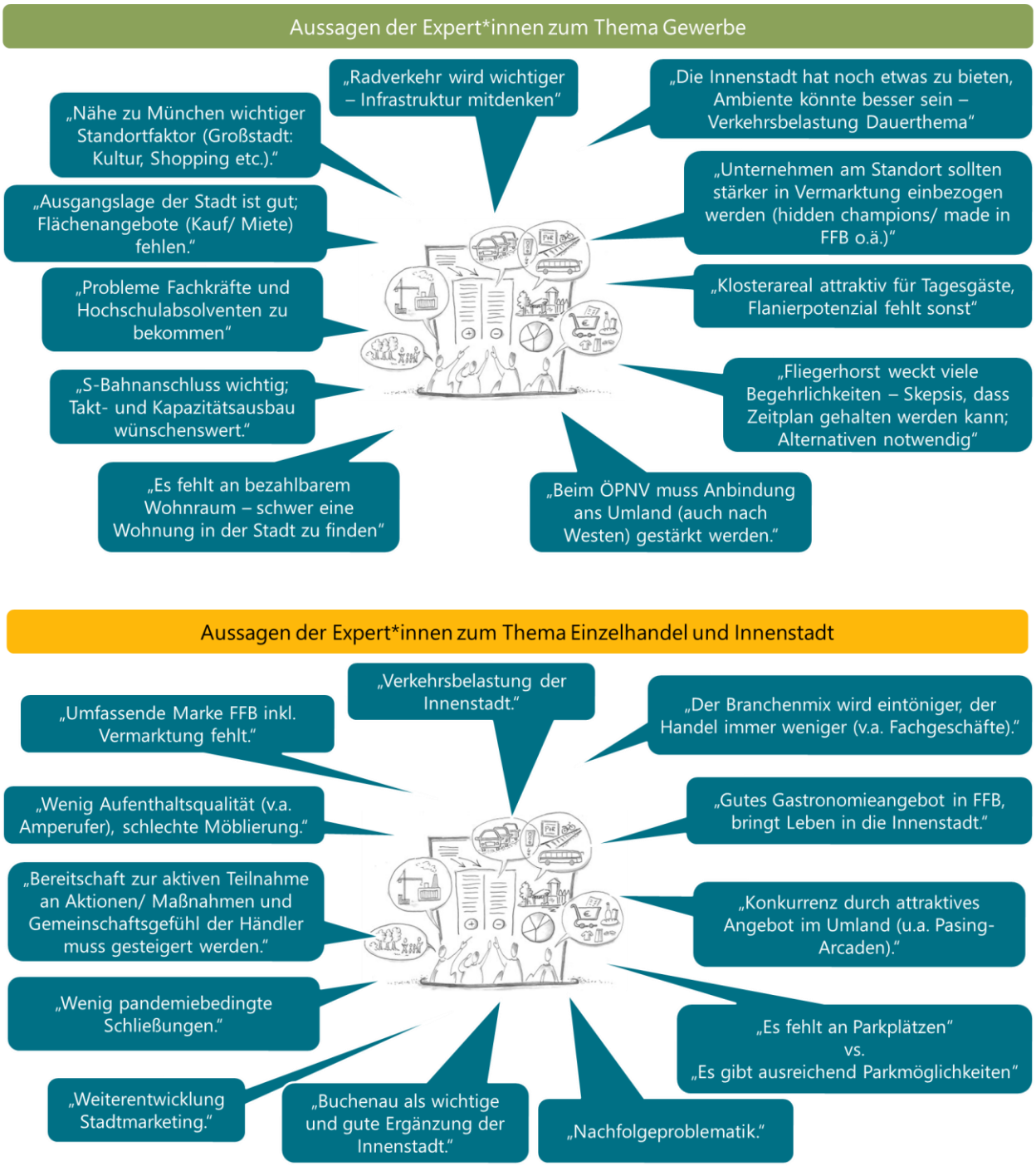
- Besonderheiten des Wirtschaftsstandorts FFB
- Stärken/ Schwächen
- Aktuelle und zukünftige Schlüsselbranchen
- Flächennachfrage vs. Flächenverfügbarkeit
- Chance Fliegerhorst
- Vorhandene Cluster/ Kooperationen
- Handlungserfordernisse

Mittels der Gespräche zu den spezifischen Themenfeldern konnten die bisher generierten Analyseergebnisse deutlich vertieft und erweitert werden. Die interviewten Personen der aufgezählten Bereiche lieferten wichtige Informationen zur allgemeinen Einzelhandelssituation bzw. Innenstadt sowie zum Gewerbestandort Fürstenfeldbruck und ergänzend detaillierte Einblicke in ihre eigene Geschäftslage. Mögliche Veränderungen sowie individuelle Vorstellungen und Perspektiven des für den Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck sowie darüber hinaus zu anderen relevanten Thematiken konnten diskutiert werden.

Die Inhalte aus den persönlichen Expert*innengesprächen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht detailliert dargestellt. Die wesentlichen Ergebnisse und Erkenntnisse wurden direkt in die Einzelhandels und Gewerbeflächenentwicklungskonzepte integriert und stellen somit wie die übrigen Beteiligungsschritte einen wichtigen Baustein der Konzeption dar.

Nachfolgende Grafiken geben einen Kurzüberblick zu den wesentlichen Kernaussagen aus dem Bereich Einzelhandel und Gewerbe:

Abb. 22 Kernaussagen der persönlichen Expert*innengespräche zum Thema Gewerbe bzw. Einzelhandel/ Innenstadt



CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

4 Anhang: Fragebogen Bürger*innenbefragung

Einstiegsfragen

1. **Was fällt Ihnen spontan ein, wenn Sie an die Stadt Fürstenfeldbruck denken?**

_____

2. **Wie häufig erledigen Sie in Fürstenfeldbruck Einkäufe?**

( ) täglich
( ) zwei bis dreimal die Woche
( ) einmal die Woche
( ) zwei bis dreimal im Monat
( ) einmal im Monat
( ) alle paar Monate einmal
( ) nie

Falls nie:

Warum nicht?

_____

Was müsste sich an den Einkaufsmöglichkeiten in Fürstenfeldbruck ändern, dass Sie die Innenstadt häufiger bzw. überhaupt besuchen?

_____

Befragung beendet!

Falls „zwei bis dreimal im Monat" oder seltener:

Was müsste sich an den Einkaufsmöglichkeiten in Fürstenfeldbruck ändern, dass Sie die Innenstadt häufiger bzw. überhaupt besuchen?

_____

Fragen zur Innenstadt

3. **Zu welchem Zweck besuchen Sie normalerweise die Innenstadt Fürstenfeldbrucks?**
(Mehrfachantworten möglich)

( ) Einkaufen
( ) Bummeln
( ) Wochenmarkt
( ) Behördengang
( ) Arztbesuch
( ) Arbeitsort-/Ausbildungsort
( ) Volkshochschule
( ) Ich wohne dort
( ) Gaststättenbesuch
( ) Freizeit-/Kultureinrichtungen
( ) andere Dienstleister (Bank, Post etc.)
( ) Private Gründe (Freunde treffen, besuchen)
( ) Sonstiges, und zwar:_____

4. Mit welchem Verkehrsmittel kommen Sie normalerweise in die Fürstenfeldbrucker Innenstadt?

( ) zu Fuß
( ) PKW
( ) Motorrad / Motoroller
( ) Fahrrad
( ) Bus
( ) S-Bahn/Regionalbahn
( ) Sonstiges, und zwar:_____

Warum wählen Sie dieses Verkehrsmittel?

_____

Gibt es bei der Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Parken…) Verbesserungsbedarf?

_____

Falls PKW:

A Haben Sie normalerweise Probleme einen Parkplatz zu finden?
( ) Nein, nie
( ) Gelegentlich
( ) ja, meistens
( ) ja, immer

B Wie beurteilen Sie das Niveau der Parkgebühren?
( ) zu hoch
( ) angemessen
( ) preiswert

Falls Bahn:

A Wie bewerten Sie die Verbindung in die Innenstadt, via…
Bitte geben Sie eine Schulnote von 1 = sehr gut bis 6 = ungenügend
( ) Bus
( ) Fahrrad
( ) zu Fuß

5. Welche Rolle spielen die folgenden Aspekte in Bezug auf die Fürstenfeldbrucker Innenstadt für Sie und wie bewerten Sie diese?
Bitte geben Sie eine Schulnote von 1 = sehr wichtig / sehr gut bis 6 = ganz unwichtig / ungenügend (Hinweis: sollte die aktuelle Situation eines Aspekts nicht bewertet werden können, kann „kann ich nicht beurteilen" ausgewählt werden).

	Wichtigkeit	**Bewertung der aktuellen Situation in Fürstenfeldbruck**	
Einzelhandelsangebot	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Dienstleistungsangebot	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Gastronomieangebot	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Kultur- und Freizeitangebot	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Märkte/Veranstaltungen/Feste	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Gestaltung des Einkaufsbereichs	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Erreichbarkeit PKW	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Parkmöglichkeiten für PKW	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Abstellmöglichkeiten für Fahrräder	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Erreichbarkeit ÖPNV	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Möglichkeiten zum Verweilen/ Sitzgelegenheiten	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Sauberkeit, Sicherheit	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Generationenfreundlichkeit / Barrierefreiheit	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
öffentliche Grün-/Freiflächen	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen

6. Was gefällt Ihnen an den Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt von Fürstenfeldbruck?
(Mehrfachnennungen möglich)

Besonders gut (**max. 3 Stärken**): _____

Überhaupt nicht (**max. 3 Schwächen**): _____

Fragen zum Einzelhandelsangebot in Fürstenfeldbruck allgemein

7. Wenn Sie an den Einzelhandel in Fürstenfeldbruck denken, wie wichtig sind Ihnen die folgenden Kriterien in Bezug auf die Einkaufsmöglichkeiten und wie bewerten Sie diese aktuell für Fürstenfeldbruck?
Bitte geben Sie eine Schulnote von 1 = sehr wichtig / sehr gut bis 6 = ganz unwichtig / ungenügend (Hinweis: sollte die aktuelle Situation eines Aspekts nicht bewertet werden können, kann „kann ich nicht beurteilen" ausgewählt werden).

	Wichtigkeit	**Bewertung der aktuellen Situation in Fürstenfeldbruck**	
Einzelhandelsangebot insgesamt	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Einzelhandelsangebot für Kinder	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Einzelhandelsangebot für Jugendliche	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Einzelhandelsangebot für Erwachsene	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Einzelhandelsangebot für Senioren	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Preis-/Leistungsverhältnis im Handel	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Angebotsvielfalt	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Beratung / Service im Handel	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Gestaltung der Geschäfte	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Öffnungszeiten	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Einkaufsatmosphäre	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Kinder- und Familienfreundlichkeit	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Seniorenfreundlichkeit	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen
Online-Präsenz	( ) Note	( ) Note	( ) kann ich nicht beurteilen

8. Gibt es in Fürstenfeldbruck Geschäfte oder bestimmte Waren, die Sie vermissen?
(bis zu 3 Nennungen möglich)

( ) Nein
Ja, und zwar Folgende (bis zu 3 Nennungen):
( ) _____
( ) _____
( ) _____

9. Welchen Verbesserungsbedarf gibt es aus Ihrer Sicht zur Versorgungssituation mit Lebensmitteln oder Drogeriewaren in Fürstenfeldbruck?
(max. 3 Nennungen)

_____

Fragen zum Einkaufsverhalten

10. Wenn Sie ihr heutiges Einkaufsverhalten mit dem vor fünf Jahren vergleichen – kaufen Sie dann heute mehr, gleich viel oder weniger in Fürstenfeldbruck ein?

( ) mehr
( ) gleich viel
( ) weniger
( ) kann ich nicht beurteilen

Falls weniger:

Gibt es einen bestimmten Ort (inkl. Internet), an dem Sie heute mehr einkaufen?
( ) Ort: _____

Was ist der Hauptgrund dafür?
_____

11. Wir möchten nun von Ihnen wissen, wo sie die folgenden Waren meistens einkaufen:

( ) Lebensmittel
( ) Drogerie, -Gesundheit, Körperpflege
( ) Schnittblumen
( ) Zeitschriften
( ) Bekleidung, Wäsche
( ) Schuhe, Lederwaren
( ) Bücher, Schreibwaren
( ) Spielwaren, Hobbybedarf
( ) Sportartikel
( ) Fahrräder
( ) Elektronik (inkl. Foto und Zubehör)
( ) Uhren, Schmuck
( ) Optik, Akustik, Sanitätsartikel
( ) Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (inkl. Deko)
( ) Möbel, Einrichtungsbedarf
( ) Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel
( ) Babyartikel

Fürstenfeldbruck
( ) Innenstadt
( ) Bruck-West
( ) sonstige Lagen

Andere Orte:
( ) München Altstadt
( ) München Pasing
( ) München sonstige Orte
( ) Augsburg
( ) Landsberg am Lech
( ) Dachau
( ) sonstige, und zwar: _____

( ) Internet

12. Wie informieren Sie sich über aktuelle Angebote im Einzelhandel, der Gastronomie und Dienstleistungen sowie Veranstaltungen und Aktionen in Fürstenfeldbruck?
(Mehrfachantworten möglich)

( ) Suchmaschine wie Google (inkl. GoogleMaps)
( ) Internetseite der Geschäfte
( ) Facebook
( ) sonstige Social-Media Kanäle (z.B. Instagram)
( ) Vor Ort in den Geschäften/ in der Stadt
( ) Flyer/ Plakate
( ) Tageszeitung/ Anzeigenblätter
( ) RathausReport
( ) Webseite „Wir in Fürstenfeldbruck“
( ) Internetseite der Stadt (Fuerstenfeldbruck.de)
( ) Webseite des Gewerbeverbands

( ) Sonstiges, und zwar:_____

( ) Ich benötige keine Informationen zu diesen Themen

Angaben zur Person

13. Wir bitten Sie abschließend einige Angaben zu ihrer Person zu machen:

Wo wohnen Sie?

( ) Fürstenfeldbruck
( ) Anderer Ort, PLZ: _____

Können Sie uns bitte noch angeben, welcher Altersgruppe Sie zugehören?

( ) bis 18 Jahre
( ) 19 - 25 Jahre
( ) 26 - 35 Jahre
( ) 35 - 45 Jahre
( ) 46 - 55 Jahre
( ) 56 - 65 Jahre
( ) 65 - 75 Jahre
( ) älter als 75 Jahre