



Dr. Heider  
Standort- und  
Wirtschaftsberatung

**Stadt  
Freising**



# STADT FREISING

Wirtschaftsstandortkonzept

Analyse, Bedarfsermittlung, Zielkonzept





Dr. Heider  
Standort- und  
Wirtschaftsberatung

Dr. Heider  
Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Bismarckstraße 5 86159 Augsburg  
Tel ++49-(0)821/52 78 53  
Fax ++49-(0)821/52 29 87  
www.heider-swb.de  
info@heider-swb.de

## STADT FREISING

Wirtschaftsstandortkonzept – Analyse, Bedarfsermittlung, Zielkonzept

Bearbeitung:

Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH

Bismarckstraße 5, 86159 Augsburg

Geschäftsführer Dr. Manfred Heider

Registergericht Augsburg HRB 21830

Auftraggeber:

Stadt Freising

Projektleitung und -bearbeitung:

Dr. Manfred Heider

Projektmitarbeit:

Herbert Brunner, Dipl.-Geogr. (Univ.)

Florian Mahl, B.Sc. Geographie

Daten- und Analysestand:

2022 bis 2024

Konzeptstand und Bericht:

September, Oktober 2024

Redaktioneller Endstand:

Januar 2025

Titelbild:

© 2022 – NürnbergLuftbild – Hajo Dietz Luftbildfotografie

---

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die grammatikalisch gewählte Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

---

---

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind außer für den beauftragten Zweck nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben bei der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH. Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus. Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

---

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>VORWORT</b>	<b>5</b>
<b>1 EINFÜHRUNG</b>	<b>6</b>
1.1 STEP 2030 und Wirtschaftsstandortkonzept	6
1.2 Ziele und Aufgabenstellung des Wirtschaftsstandortkonzeptes	8
1.3 Inhalte und Methodik des Wirtschaftsstandortkonzeptes	10
<b>2 MEGATRENDS ALS TREIBER DER STANDORTENTWICKLUNG</b>	<b>13</b>
<b>3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR FREISING – STATUS QUO</b>	<b>17</b>
3.1 Standort – Situation und Perspektiven	17
3.1.1 Lage im Raum, verkehrliche Erschließung und landesplanerische Funktion	17
3.1.2 Bevölkerung – Entwicklung, Struktur und Prognose	19
3.1.3 Wirtschaftsstandort	20
3.1.4 Gewerbeflächen in der Region	25
3.1.5 Fazit Wirtschaftsstandort Freising	28
3.2 Standortzufriedenheit der Betriebe im Landkreis Freising	30
<b>4 STRUKTUR UND ENTWICKLUNG DER GEWERBEFLÄCHEN</b>	<b>33</b>
4.1 Gewerbeflächen – Strukturen, Planungen, Konflikte	33
4.2 Standortsteckbriefe der bestehenden Gewerbegebiete	36
4.3 Entwicklung der gewerblichen Bauflächenkulisse 2013 bis 2024	67
<b>5 BEDARFSERMITTLUNG WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG</b>	<b>69</b>
5.1 Ergebnisse Unternehmensbefragung (GEFAK mbH)	69
5.1.1 Standortbewertung der Unternehmen	70
5.1.2 Arbeits- und Fachkräftebedarf	73
5.1.3 Entwicklungspläne und Standortanforderungen	73
5.1.4 Gewerbeflächenbedarf	74
5.1.5 Klimaschutz und Nachhaltigkeit	76
5.1.6 Digitalisierung	77
5.1.7 Wirtschaftsförderung und Standortimage	78
5.1.8 Handlungsempfehlungen	81

<b>5.2</b>	<b>Gewerbeflächenbedarfsprognose TBS-GIFPRO-Modell</b>	<b>84</b>
5.2.1	Methodik und Vorgehen	84
5.2.2	Prognoseschritte	85
<b>5.3</b>	<b>Schlussfolgerungen Unternehmensbefragung und Gewerbebedarfsprognose</b>	<b>91</b>
<b>5.4</b>	<b>Zukünftiger Flächenbedarf für Gewerbeentwicklung</b>	<b>93</b>
<b>6</b>	<b>SWOT-ANALYSE WIRTSCHAFTSSTANDORT FREISING</b>	<b>94</b>
<b>7</b>	<b>STRATEGISCHE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN / INSTRUMENTE</b>	<b>96</b>
7.1	Zielkonzept Wirtschaftsstandortentwicklung	96
7.2	Gewerbeflächenpolitik und –management	99
7.3	Entwicklung und Attraktivierung von Gewerbegebieten	101
7.4	Standortimage und Standortprofilierung	106
<b>8</b>	<b>ZUKÜNFTIGE HANDLUNGSRÄUME BIS 2040</b>	<b>109</b>
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>111</b>

## Vorwort

Die Stadt Freising ist ein herausragender Wirtschaftsstandort im Verdichtungsraum München. Eine Vielzahl von Unternehmen unterschiedlicher Größen, Strukturen und Ausrichtungen tragen in hohem Maß zur Vitalität und der wirtschaftlichen Basis der Stadt bei. Die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Stadt Freising ist eingebettet in die langfristig verfolgte Stadtentwicklungsplanung, für diese stellt der Stadtentwicklungsplan der Stadt Freising STEP 2030 seit rund zehn Jahren wesentliche Leitlinien der Standortentwicklung bereit. In STEP 2030 wurde ein Wirtschaftsstandortkonzept angestrebt, das sowohl Belange der Wirtschaftsförderung als auch insbesondere die flächenbezogenen Möglichkeiten und Bedarfe der gewerblichen Flächenentwicklung der Stadt Freising im Hinblick auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zum Gegenstand haben soll. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist rechtskräftig seit 15.09.1998, seitdem erfolgten 44 Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung Flächennutzungsplan erfolgte am 13.12.2023. Das Wirtschaftsstandortkonzept, wie es vorliegend seit März 2022 ausgearbeitet wurde, ist eine wichtige Grundlage für den Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes.

# 1 Einführung

## 1.1 STEP 2030 und Wirtschaftsstandortkonzept

Im Mai 2012 wurde mit den Arbeiten am Stadtentwicklungsplan der Stadt Freising STEP 2030 begonnen. In STEP 2030 wurden alle wichtigen Kernthemen der Stadtentwicklung behandelt: Demographie, Wohnen, Siedlungsstruktur, Stadt- und Landschaftsbild, Bildung/Wissenschaft, Kultur/Tourismus, Freizeit/Sport, Natur/Landschaft, Arbeit/Wirtschaft, Mobilität, Flughafen/Lärm und Klimawandel. Unter aktiver Mitwirkung verschiedener Fachplanungen, des Stadtrates und der Verwaltung, der Freisinger Bevölkerung sowie von Vereinen und Verbänden wurde ein Leitfaden der zukünftigen Stadtentwicklung Freising geschaffen. Bei dem Projekt ging es sowohl um Fragen der langfristigen Entwicklungen, aus denen Ziele für die später folgende Überarbeitung des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden, als auch um kurz- bis mittelfristige Problemlösungen für konkrete Fragestellungen. Das Leitbild wurde 2014 fertiggestellt und der gesamte Prozess und die Ergebnisse in einer Abschlussbroschüre zusammengefasst.<sup>1</sup> Auf Grundlage der Leitziele des Stadtentwicklungsplans haben Stadtrat, Verwaltung und Bürger zudem einen Aktionsplan mit 28 Einzelprojekten in verschiedenen Prioritätsstufen festgelegt, mit welchen in den kommenden Jahren Schritt für Schritt begonnen werden sollte.

Der Wirtschaftsstandort Freising ist im STEP 2030 zum damaligen Stand folgendermaßen gekennzeichnet: Die Stadt Freising weist eine hohe Beschäftigtenzahl auf, wobei der Wirtschaftsbereich 'Handel, Verkehr, Gastgewerbe' (ca. 54% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) mit den zu einem erheblichen Teil dazu zählenden Beschäftigten des Flughafens die Wirtschaftsstruktur der Stadt dominierte. Der Wirtschaftsbereich der 'sonstigen Dienstleistungen' (ca. 34% sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) stand an zweiter Stelle der Beschäftigtenzahlen, gefolgt vom 'Produzierenden Gewerbe' (ca. 11% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten). Als Träger der Wirtschaft wurden der Flughafen, Wissenschaftscampus, das 'Produzierende Gewerbe' mit drei großen Leitbetrieben sowie eine positive Entwicklung des Handwerks herausgehoben. Ohne die Flächen des Wissenschaftscampus verfügte die Stadt Freising über ca. 191 Hektar Gewerbeflächen von denen 61 Hektar unbebaut waren.

Im Stadtentwicklungsplan STEP 2030 stellte die Erarbeitung eines Wirtschaftsstandortkonzeptes das Kernprojekt im Themenfeld Arbeit & Wirtschaft dar. Laut Projektbeschreibung in STEP 2030 soll das Wirtschaftsstandortkonzept den künftigen Bedarf an Gewerbeflächen zielgruppengenaufzeigen und den Entwicklungsmöglichkeiten in den bestehenden Gewerbegebieten gegenüberstellen. Es soll mit dem Wirtschaftsstandortkonzept auch eine verbesserte Vermarktung brachliegender Gewerbeflächen erreicht werden, und es soll als Basis einer Profilbildung des Standortes nach innen und außen dienen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Freising: Heimat erhalten Wachstum gestalten. Stadtentwicklungsplan STEP 2030, Stand November 2015.

Die im Wirtschaftsstandortkonzept laut STEP 2030 anzustrebende Gegenüberstellung des Bedarfes an Gewerbeflächen mit den in den bestehenden Gewerbegebieten möglichen Entwicklungen stellt eine zentrale Aufgabenstellung dar, da seit Erarbeitung des STEP 2030 erhebliche Veränderungen bei den Gewerbeflächen in der Stadt Freising vorliegen. Seit STEP 2030 wurden in erheblichem Umfang Gewerbeflächen nachgefragt, die damit mittlerweile belegt sind, zudem reduzieren sich durch vorliegende Nutzungsrestriktionen für bisher gewerblich nutzbare Flächen sowie durch Planungen und Konzepte, welche vorhandene Gewerbeflächenpotenziale betreffen, die gewerblichen Flächenentwicklungsmöglichkeiten deutlich. Die zum Zeitpunkt STEP 2030 als erforderlich erachtete verbesserte Vermarktung brachliegender Gewerbeflächen stellt sich so, rund zehn Jahre später, nicht mehr, da zwischenzeitig ein beträchtlicher Teil der zur Ausarbeitung des STEP 2030 verfügbaren Gewerbeflächen belegt ist. Die angestrebte Erstellung eines Profilierungskonzeptes dient auch aus aktueller Sicht der Stärkung des Wirtschaftsstandortes Freising und ist ein wichtiger Aspekt für Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung.

Der Stadtentwicklungsplan STEP 2030 formulierte für die Wirtschaftsentwicklung der Stadt Freising einen differenzierten Zielkatalog. Die nachfolgend (ohne die das Einzelhandelskonzept betreffenden Inhalte) dargestellten Ziele des STEP 2030 stellen nach wie vor eine wesentliche Leitlinie der Wirtschaftsentwicklung der Stadt dar und sollen, nach erfolgter Betrachtung und Bewertung, im Spiegel der aktuellen Rahmenbedingungen im Wirtschaftsstandortkonzept berücksichtigt werden:

Ziele der Wirtschaftsentwicklung der Stadt Freising nach STEP 2030:

- *Die gewerbliche Entwicklung Freising profitiert zunehmend von der räumlichen Lage zur Metropole München und zum Flughafen; dies soll zukünftig aktiv zur Wirtschaftsförderung genutzt werden.*
- *Bei nahezu vorhandener Vollbeschäftigung geht Arbeitsplatzqualität vor -quantität.*
- *Als Grundlage der Wirtschaftsförderung soll die Vernetzung zu übergeordneten Behörden und Ministerien verbessert werden.*
- *Eine neue und schlagkräftige Wirtschaftsförderungsstrategie soll geschaffen werden. Hierzu soll die Bündelung öffentlicher und privater Akteure ein erster Schritt sein.*
- *Die Förderung des Wissenschafts- und Bildungsstandortes Freising soll künftig deutlich stärker zu Gründungs- und Ansiedlungseffekten im Bereich des sekundären und tertiären Sektors führen.*
- *Gewerbliches Wachstum bedeutet in Freising Unterstützung für eine tragfähige Bestandssicherung und Bestandsentwicklung.*
- *Die negative Überprägung von Gewerbegebieten durch einsickernde Fehlnutzungen (z. B. Handel, Gastronomie, Spielhallen etc.) soll minimiert und planungsrechtlich unterbunden werden, wenn sie nicht primär der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.*
- *Die Stadt soll sich innerhalb der wettbewerbsintensiven Region noch stärker als bisher als wirtschaftsfreundlich, fördernd und unterstützend positionieren.*

- *Verwaltung und Politik suchen daher weiterhin den Dialog mit der örtlichen Wirtschaft und unterstützen Gewerbetreibende sowie Ansiedlungswillige.*
- *Um die Alleinstellung des Gewerbestandortes Freising in der Region zu unterstreichen, soll ein Profilierungs- und Positionierungskonzept entwickelt werden. Ziel ist es hierbei, über die Kernwerte des Oberzentrums Freising eine zukunftsweisende Marktansprache zu schaffen.*
- *Die aktive Bestandssicherung, d. h. Verlagerung und Erweiterung der Bestandsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes, ist als wichtige Aufgabe der kommunalen Wirtschaftsförderung zu verstehen.*
- *Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen sollen künftig minimiert werden. In der mittel- und langfristigen Flächennutzungsplanung soll hierzu planerisch Vorsorge getroffen werden.*
- *Darüber hinaus soll der Förderung von Neuansiedlungen bei den tragenden Wirtschaftsbereichen der Stadt ein größerer Stellenwert zukommen.*
- *Neuansiedlungen sollen sich vorwiegend mit der Zielsetzung der Clusterbildung insbesondere auf die Schwerpunktbereiche Biotechnologie, Maschinenbau und Elektrotechnik, Getränke- und Brauereiwesen sowie Molkereiwesen beziehen.*
- *Die Vermarktung des Gewerbestandortes Freising soll über folgende positive Standortfaktoren erfolgen: Lage, Infrastruktur, Lebensqualität, Kultur, urbanes Leben und Metropolraum.*
- *Zur expliziten Förderung des lokalen Handwerks sollen künftig möglichst "nachfragegerechte Gewerbegebiete" entwickelt werden. Der Standort Pulling kann dabei als gelungener Maßstab für künftige Entwicklungen betrachtet werden.*
- *Unnötiger Flächenverbrauch soll durch eine stärkere Vermarktung bestehender Gewerbegebiete minimiert werden.*

## 1.2 Ziele und Aufgabenstellung des Wirtschaftsstandortkonzeptes

Wesentliches Ziel des Wirtschaftsstandortkonzeptes ist es die geeigneten und erforderlichen Inhalte zur Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Stadt Freising zu identifizieren und die Grundlagen für eine Strategie der Standortentwicklung der Stadt Freising bereitzustellen. Hierbei stehen gewerbeflächenbezogene und wirtschaftsförderungsorientierte Aspekte im Mittelpunkt, welche eine Bearbeitung der Aufgabenfelder 'Gewerbeflächenentwicklung' und 'Wirtschaftsstandortentwicklung' erfordern.

Im Aufgabenfeld 'Gewerbeflächenentwicklung' soll der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen zielgruppengenau aufgezeigt und den Entwicklungsmöglichkeiten in den bestehenden Gewerbegebieten gegenübergestellt werden, um festzustellen inwieweit die vorliegenden Flächenpotenziale ausreichend oder ergänzungsbedürftig sind. Der nachfragebezogene Gewerbeflächenbedarf sollte die seitens der Unternehmen bestehenden Flächenansprüche ebenso wie die sich aus den Rahmenbedingungen und Standortentwicklungszielen zu erwartenden Bedarfe abbilden. Die Gewerbeflächennachfrage wurde basierend auf einer Unternehmensbefragung aus dem Jahr 2023 sowie auf

einer Modellberechnung ermittelt. Auf Seite der Gewerbeflächenverfügbarkeit galt es zunächst den Umfang der vorliegenden Gewerbeflächenpotenziale zu ermitteln, wobei sowohl die quantitative als auch die standorträumliche Entwicklung der Gewerbebauflächen nachvollzogen werden sollten. Hierfür war die Bauflächenentwicklung seit STEP 2030 zu erfassen und zu analysieren. Die Gewerbeflächenpotenziale zum Zeitpunkt STEP 2030 stellen die Ausgangsbasis der Gewerbeflächen dar. Gegenüber diesen, liegt mit den nach Flächennutzungsplan derzeit noch verfügbaren Gewerbeflächenpotenzialen der den Flächennutzungsvorstellungen der Stadt Freising entsprechende Stand der Gewerbeflächenpotenziale verändert vor. Aufgrund zwischenzeitig vorliegender Nutzungsrestriktionen und aufgestellter Planungen und Konzepte der Stadt Freising bilden die Gewerbeflächenpotenziale laut Flächennutzungsplan die tatsächlich verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale jedoch nicht hinreichend ab. Um die tatsächlich für gewerbliche Entwicklungen bereitstehenden Flächen zu ermitteln, erforderte dies einen Abgleich der laut Flächennutzungsplan bestehenden Gewerbeflächenpotenziale mit vorliegenden Nutzungsrestriktionen und aufgestellten Planungen und Konzepten.

Für die Identifikation von Art und Umfang eines aus dem Abgleich von Gewerbeflächennachfrage und Gewerbeflächenreserven sich etwaig ergebenden Gewerbeflächenbedarfes, waren sowohl quantitative Aspekte als auch die sich aus unterschiedlichen Flächen- und Standortanforderungen von Betrieben der verschiedenen Wirtschaftsbereiche ergebenden Bedarfe zu berücksichtigen. Die so erfolgte Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes liefert die Grundlageninformation, um eine den Anforderungen des Wirtschaftsstandortes Freising entsprechende Flächenverfügbarkeit gewährleisten zu können. Die Kenntnis des Gewerbeflächenbedarfes ist nicht nur entscheidend, um sicherstellen zu können, dass genügend geeignete Flächen für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Unternehmen bereitgestellt werden können, sondern auch um eine nachhaltige Nutzung von Flächen zu ermöglichen und die Umweltbelastungen und den Flächenverbrauch durch unnötige Flächeninanspruchnahme zu minimieren.

Der Gewerbeflächenbedarf sollte nicht auf eine quantitative und nach gewerblichen Nutzungsansprüchen differenzierte Ermittlung begrenzt bleiben, sondern detaillierte und verifizierte Einzelflächenbetrachtungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortbedingungen und –eignungen sowie planungsbezogener Rahmenbedingungen und Ziele umfassen. Die Gewerbeflächenbedarfsermittlung soll als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Gewerbebereich dienen.

Im Aufgabenfeld 'Wirtschaftsstandortentwicklung' sollen auf Grundlage der Analyse des Wirtschaftsstandortes Stadt Freising die Inhalte einer der Wirtschaftsförderung dienenden Standortprofilierung und Strategie der Standortentwicklung sowie geeignete Inhalte der Umsetzung herausgearbeitet werden, um die wirtschaftliche Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern bzw. zu fördern. Weitere wesentliche Ziele der Wirtschaftsstandortentwicklung sind die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, ökologische Nachhaltigkeit, indem beispielsweise flächensparende und ressourcenschonende Maßnahmen gefördert werden, die Stärkung der Innovationskraft um den Technologietransfer zu fördern und ansässige und ansiedlungsinteressierte Unternehmen zu

stärken sowie die Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen mit deren wichtiger Rolle im lokalen Wirtschaftsgefüge.

### 1.3 Inhalte und Methodik des Wirtschaftsstandortkonzeptes

Planerische Grundlagen zur Erarbeitung des Wirtschaftsstandortkonzeptes sind der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 15.09.1998 in der 44. Änderung, die Bebauungspläne der Stadt Freising soweit diese Bezug zu Gewerbeflächen aufweisen, der Stadtentwicklungsplan STEP 2030 sowie die vorliegenden informellen städtebaulichen Konzepte und Planungen der Stadt Freising bis Januar 2024.

Für die Erstellung des Wirtschaftsstandortkonzeptes kamen quantitative und qualitative Methoden der Raum- und Standortforschung zum Einsatz. Die Bearbeitung erforderte einen vertieften Zugang und Kenntnis des Wirtschaftsstandortes Freising sowie der planerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele der Stadt Freising. Um dies zu gewährleisten erfolgte die Bearbeitung in enger Abstimmung und Rückkopplung mit der Stadtverwaltung Freising, vertreten durch das 'Referat 6 – Bau, Planung und Liegenschaften' mit den Ämtern für 'Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz' und 'Liegenschaften und Wirtschaftsförderung', welche die Bearbeitung durch Einbringung der vorliegenden Kenntnisse sowie direkte Zuarbeiten zum Wirtschaftsstandortkonzept unterstützten.

Im Aufgabenfeld 'Gewerbeflächenentwicklung' erfolgten zur Ermittlung der Gewerbeflächenfrage eine Unternehmensbefragung sowie eine auf die Situation in Freising abgestimmte modellhafte Gewerbeflächenbedarfsprognose. Die Unternehmensbefragung wurde 2023 im Auftrag der Stadt Freising durch die Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH (GEFAK mbH) mit einem vom Oberbürgermeister und der Wirtschaftsförderung unterzeichneten Anschreiben sowie einem vorbereiteten Rücksendeumschlag per Briefpost an eine Stichprobe von rund 720 Unternehmen verschickt (schriftliche Befragung). Alternativ stand jedem Unternehmen ein personalisierter Online-Fragebogen für die Teilnahme an der Befragung im Internet zur Verfügung. Den nicht persönlich angeschriebenen Betrieben wurde über die Presse angeboten, sich ebenfalls an der Befragung zu beteiligen. Die modellhafte Gewerbeflächenbedarfsprognose wurde basierend auf dem TBS-GIFPRO-Modell (trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose) vorgenommen, welches als Weiterentwicklung früherer Modelle der Gewerbe- und Industrieflächenprognose einen hohen Verbreitungsgrad für Gewerbeflächenbedarfsermittlungen aufweist und durch dessen differenzierte Modellvariablen eine hohe Validität erreicht.

Zur Ermittlung der Gewerbeflächenverfügbarkeit erfolgte die Erfassung aller bestehenden Gewerbegebiete und -standorte und der evtl. für gewerbliche Nutzungen geeigneten Standorte in der Stadt Freising, um die vorliegenden und möglicherweise aktivierbaren Gewerbeflächen zu identifizieren. Für die Gewerbeflächen erfolgte eine detaillierte und verifizierte Einzelflächenbetrachtung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortbedingungen und –eignungen sowie planungsbezo-

gener Rahmenbedingungen und Ziele. Unter Berücksichtigung der bestehenden formellen und informellen Planungen (Flächennutzungsplan, sonstige Konzepte/Planungen) wurden alle erfassten Flächen im Wirtschaftsstandortkonzept bewertet und eingeordnet. Gemeinsam mit dem Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz wurden Ausschlusskriterien wie beispielsweise Überschwemmungsgebiete berücksichtigt, sowie informelle Planungen, wie städtebauliche Rahmenpläne zu Grunde gelegt, um hieraus abzuleiten, welche Flächeninanspruchnahme aus Sicht der Wirtschaftsentwicklung für die Stadt Freising geeignet erscheint. Hier erfolgte auch die Identifikation von Innenentwicklungspotenzialen, wie dies im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) unter Ziel 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" vorgesehen ist. Hierbei wurden folgende Flächen, soweit diese für gewerbliche Nutzungen in Betracht kommen, berücksichtigt:

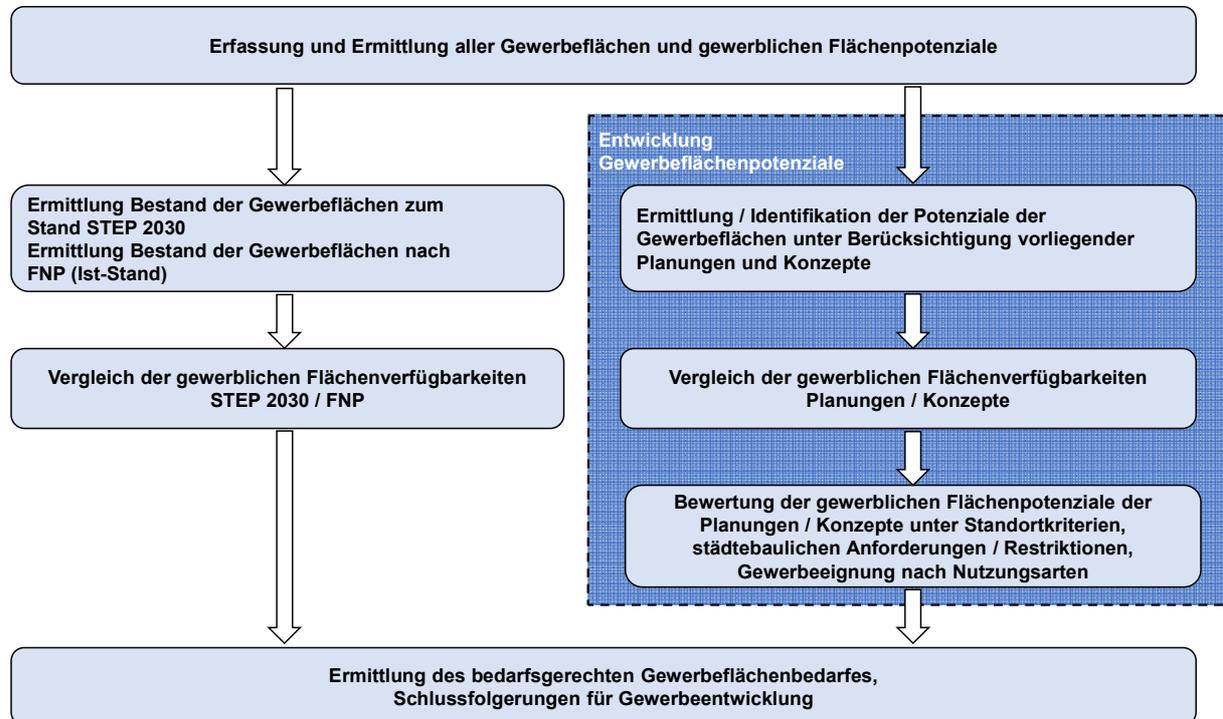
- im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Gegenüberstellung des sich aus der Gewerbeflächennachfrage ergebenden Flächenbedarfes bis 2040 mit den verfügbaren Gewerbeflächenpotenzialen zeigt den bestehenden Gewerbeflächenbedarf im Zeithorizont.

Bei der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes wurden neben dem quantitativen Bedarf insbesondere nutzungsspezifische, teilräumliche und qualitative Aspekte berücksichtigt. Hierzu erfolgte eine Bedarfsdifferenzierung nach Gewerbearten sowie die Betrachtung von Gewerbeflächenentwicklung, Flächenpotenzialen und Potenzialbewertung gewerbegebietsweise. In 15 Steckbriefen wurden im Rahmen des Wirtschaftsstandortkonzeptes zunächst alle bestehenden Gewerbegebiete analysiert. Dabei wurden, soweit möglich, jeweils zusammenhängende Flächen zu städtebaulichen Teilgebieten zusammengefasst. Dabei entstand eine Übersicht zu den aktuell noch verfügbaren Flächen, als auch eine Beschreibung zu Nutzungsrestriktionen, dem Standortcharakter, einer Zusammenfassung zu den aktuellen gewerblichen Nutzungen und Hinweisen zu vorhandenem Handlungsbedarf. Diesen Bestandssteckbriefen wurden in einer erweiterten Betrachtung 15 Steckbriefe gegenübergestellt, welche die Aktivierbarkeit neuer / erweiterter Flächen auf Grund geänderter Überschwemmungsgebiete bzw. informeller städtebaulicher Planungen sowie gewerbebezogene Eignungen abschätzt und gebietsbezogenen Empfehlungen aus Sicht der Wirtschaftsförderung ausspricht. Diese erweiterte Betrachtung, welche teilweise eine Neuausweisung von Gewerbeflächen beinhaltet, bildet die Grundlage für eine Überprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung für die eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung geplant ist.

Mittels dreier Entwicklungsszenarien wird aufgezeigt, wie die Gewerbeflächennachfrage geeignet abgedeckt werden kann, um im Ergebnis eine Empfehlung geben zu können, welche Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen der Wirtschaftsstandortentwicklung der Stadt Freising angestrebt werden sollte und wie die dafür geeigneten Gewerbeflächenpotenziale in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden können.

## Wirtschaftsstandortkonzept Freising - Schema Ermittlung Flächenentwicklung, Potenziale, Potenzialbewertung



Darstellung: Stadt Freising Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz, Dr. Heider, 2024.

Über die Gewerbeflächenentwicklung hinaus, welche maßgebliche Bedeutung für die Wirtschaftsstandortentwicklung der Stadt Freising besitzt, sind im Handlungsfeld 'Wirtschaftsstandortentwicklung' die Standortbedingungen und -perspektiven ebenso wie die auf die aktive Förderung des Wirtschaftsstandortes Freising bezogenen Inhalte von Wirtschaftsförderung und Standortmarketing relevant. Hier erfolgte eine Erfassung und Analyse der Standortsituation und Standortrahmenbedingungen um die Determinanten der Wirtschaftsstandortentwicklung der Stadt Freising zu bestimmen auf deren Grundlage im Ergebnis eine aus den Handlungsfeldern 'Gewerbeflächenentwicklung' und 'Wirtschaftsstandortentwicklung' abgeleitetes Zielkonzept zur Gewerbeentwicklung der Stadt Freising entworfen wurde. Die grundlegende Standortanalyse betrachtete den Makrostandort Freising, die regionale Einordnung, Standortperspektiven, Strukturkennzahlen sowie die Gewerbeflächenkonkurrenz in der Region.

## 2 Megatrends als Treiber der Standortentwicklung

Die Entwicklung von Wirtschaftsstandorten wird zunehmend durch verschiedene Megatrends geprägt, die sowohl gesellschaftliche als auch wirtschaftliche Strukturen beeinflussen. Diese Trends sind langfristige Veränderungen, die sich über Jahrzehnte erstrecken und tiefgreifende Auswirkungen auf die Wirtschaft haben. Für Städte und damit auch die lokale Wirtschaft wachsen die Anforderungen die notwendige sozio-ökonomische Transformation mitzugestalten. Welche Megatrends besonders relevant sind unterscheiden sich nach Verfassern, Blickwinkel und Adressaten entsprechender Studien. Beispielhaft sei auf Megatrends aufgezeigt durch Difu (Deutsches Institut für Urbanistik) 2021<sup>2</sup> und durch Roland Berger Institute 2023<sup>3</sup> verwiesen. Nach Difu 2021 zählen der demographische Wandel, die Individualisierung von Gesellschaft und Wirtschaft, die Urbanisierung, die nachhaltige Entwicklung, neue gesellschaftliche Governance -und Steuerungsformen sowie die Digitalisierung und Globalisierung dazu. Diese Trends wirken mintunter gleichzeitig auf die Städte und damit auf die relevanten Aspekte der Wirtschaftsstandortentwicklung ein. Megatrends, die hohe Relevanz für die Wirtschaftsstandortentwicklung einer Stadt wie Freising aufweisen, können in Anlehnung an Difu 2021 wie nachfolgende zusammengefasst werden:

### ▶ Demografischer Wandel

Der demografische Wandel, speziell die Alterung der Gesellschaft, ist ein entscheidender Faktor, der die wirtschaftliche Landschaft in Deutschland verändert. Vor dem Hintergrund einer hohen Anzahl aus dem Erwerbsleben ausscheidender Arbeitskräfte sowie des Anstiegs des Erwerbstätigenalters werden erfolgreiche Strategien zur Fachkräftegewinnung und Wissensmanagement zu zentralen Faktoren. Die alternde Gesellschaft in Deutschland wird nicht nur von einem Fachkräftemangel, sondern von einem wachsenden Anteil älterer Erwerbstätiger geprägt sein. Dies hat direkte Auswirkungen auf Arbeitsplätze, Gestaltung und Organisation der Arbeit, Arbeitszeitmodelle und die Nachfrage nach Dienstleistungen, insbesondere im Gesundheits- und Pflegebereich.

### ▶ Digitalisierung

Die Digitalisierung transformiert nahezu alle Lebensbereiche und Geschäftsmodelle und bildet gegenwärtig den tiefgreifendsten und folgenreichsten Megatrend. Sie durchdringt sämtliche Lebensbereiche und treibt als signifikanter Katalysator Innovation und Effizienz in ungeahntem Ausmaß voran. Die digitale Revolution ermöglicht nicht nur eine Effizienzsteigerung in der Produktion und Dienstleistungen, sondern ebnet auch den Weg für neue Formen der Zusammenarbeit und der Kommunikation. Verschiedene Elemente wie Künstliche Intelligenz (KI), Big Data und Cloud Computing bilden dabei die Säulen dieser digitalen Welt. Unternehmen sind gefordert diese Transformation aktiv mitzugestalten und als digitale Notwendigkeit in ihre Strategien zu integrieren.

<sup>2</sup> Vgl. Difu Deutsches Institut für Urbanistik (Sonderveröffentlichung): Wagner-Endres, S., u.a.: Innovationsfähigkeit der Wirtschaftsförderung Megatrends für die Wirtschaftsförderung; Berlin 2021.

<sup>3</sup> Roland Berger Institute: Trend Compendium 2050 Six megatrends that will shape the world June 2023.

Die Digitalisierung ist ein zentraler Treiber der Stadtentwicklung. Städte wie Stuttgart, Ulm und Karlsruhe gehören zu den besten Smart Cities in Deutschland, was zeigt, dass digitale Infrastruktur und innovative Technologien zunehmend wichtig sind für die Lebensqualität und Wirtschaftskraft.<sup>4</sup>

➤ **Nachhaltigkeit und Umwelt**

Vor dem Hintergrund der knapper werdenden Ressourcen und des Klimawandels werden von den Kommunen und der Wirtschaft verstärkt Anstrengungen für mehr Energie- und Ressourceneffizienz sowie Klimaschutz erwartet. Hinzu kommt, dass steigende Rohstoffpreise und die Klimawandelfolgen (z.B. Starkregenereignisse) zu einem immer größeren Kostenfaktor werden. Diese Entwicklungen verändern nicht nur die Werte der globalen Gesellschaft, der Kultur und der Politik, sondern beeinflussen auch die zukünftigen Strategien der Unternehmen. Unternehmen richten ihr Augenmerk verstärkt auf klimafreundliche Maßnahmen und den Übergang zu erneuerbaren Energien. Nachhaltigkeit ist nicht nur zu einem Lebensstil, sondern auch zu einem Geschäftsmodell geworden. Unternehmen, welche auf eine sozial, ökologisch und ökonomisch verträgliche Ausrichtung ihrer Dienstleistungen und Produkte achten, erfahren ein dynamisches Wachstum.

➤ **Urbanisierung und Nutzungsmischung**

Die hohe Attraktivität urbaner Räume führt zu einer verstärkten Konzentration von Bevölkerung und Wirtschaft in städtischen Gebieten. Diese Entwicklung kann jedoch auch zu Herausforderungen wie infrastrukturelle Überlastung, zunehmende Flächen- und Nutzungskonkurrenzen, steigende Bodenpreise, Verdrängungsprozesse, steigenden Lebenshaltungskosten und ökologischen Belastungen führen. Vor dem Hintergrund dieses Spannungsfeldes werden seit einigen Jahren Diskussionen um die Rückkehr der Produktion in die Stadt geführt und verschiedene Nutzungsformen und Standortkonzepte unter dem Schlüsselwort "urbane Produktion" diskutiert und erprobt. Urbane Produktion vereint ökonomische, ökologische und soziale Aspekte und muss so ausgerichtet sein, dass sie ins städtische Umfeld passt.

Der Trend der Nutzungsmischung zeigt sich in einer steigenden Nachfrage nach kleinteiligen Flächen in urbanen Lagen. Dabei handelt es sich vor allem um gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich Forschung und Entwicklungen sowie der IT- und Kreativwirtschaft. Die Erfahrungen aus der kommunalen Praxis haben deutlich gemacht, dass die Rückkehr der Produktion und lokalbasierter Ökonomien in die Stadt mit vielfältigen Herausforderungen verbunden ist und einer gesamtstädtischen Steuerung bedarf.

---

<sup>4</sup> Vgl. <https://digital-laend.de/2023/10/13/smart-city-index-2023-drei-baden-wuerttembergische-staedte-unter-den-top-10>.

▶ Individualisierung

Mit dem Trend der Individualisierung sind weitreichende Auswirkungen auf Wertesysteme, Konsummuster und Alltagskultur verbunden. Tradierte Normen und Regeln werden aufgebrochen und verlieren an Bedeutung. So entwickeln sich unterschiedlichste neue Lebenswelten und Rollenmodelle, welche komplexe Auswirkungen auf die Konsum- und Arbeitswelt haben (z.B. individuelle Massenfertigung, Flexibilisierung der Arbeitswelt).

▶ Globalisierung

Die Globalisierung zählt zu den zentralen Entwicklungstrends der letzten Jahrzehnte und steht für die zunehmende internationale und grenzüberschreitende Vernetzung in sämtlichen Lebensbereichen wie Wirtschaft, Politik, Umwelt, Kommunikation oder Kultur. Getrieben durch die zunehmende Digitalisierung fördert sie den internationalen Handel und die Vernetzung von Unternehmen und Märkten über Daten-, Waren-, Wissens- und Finanzströme. Die Unternehmen müssen sich an die globalen Wettbewerbsbedingungen anpassen und ihre Strategien entsprechend ausrichten. Dies kann sowohl Chancen als auch Risiken mit sich bringen, insbesondere in Zeiten geopolitischer Unsicherheiten.

▶ Neue Governance- und Kooperationsformen

Ein weiterer Trend der Stadtentwicklung ist eine neue Auffassung der Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung, Bevölkerung und privaten Unternehmen. An die Stelle eines hoheitlichen und hierarchischen Verständnisses von Prozessen und Entscheidungsmodellen tritt zunehmend der Anspruch einer kooperativen und partizipativen Arbeitsteilung. Neue soziale Bewegungen und Initiativen zum Engagement in der Stadtentwicklung und zur Mitsprache bei Entscheidungsprozessen gewinnen an Bedeutung. Gerade die sozialen Medien ermöglichen dabei neue Kommunikations-, Beteiligungs- und Organisationsformen.

Die genannten Megatrends stoßen Anpassungsprozesse in sämtlichen Bereichen an und haben weitreichende Auswirkungen auf die Entwicklung von Wirtschaftsstandorten:

**Regionale Disparitäten:** Megatrends können bestehende wirtschaftliche Ungleichheiten zwischen urbanen und ländlichen Räumen verstärken. Städtische Gebiete sind mit ihren bestehenden Wirtschaftsstrukturen besonders gut an aktuelle Trends angepasst und profitieren oft mehr von technologischen Entwicklungen als ländliche Regionen. Verantwortlich für diese Tendenz sind die guten Entwicklungsaussichten von Dienstleistungssektoren, insbesondere im Informations- und Kommunikationsbereich, welche traditionell in Großstädten angesiedelt sind.

**Anpassungsdruck:** Angesichts der multiplen Herausforderungen wie Klimawandel, Digitalisierung oder Rohstoffabhängigkeit müssen sich Unternehmen kontinuierlich anpassen, um zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben. Die Megatrends erfordern Investitionen in neue Technologien, Prozesse und Geschäftsmodelle und erweisen sich als entscheidende Triebkraft für Innovationen.

**Politische Rahmenbedingungen:** Um den Herausforderungen der Megatrends zu begegnen, sind unterstützende politische Maßnahmen notwendig, um Innovationen zu fördern und soziale Ungleichheiten abzubauen. Unerlässlich sind öffentliche Investitionen in Digitalisierung, und die öffentliche Infrastruktur sowie in Bildung, Ausbildung und Forschung und Entwicklung.

Insgesamt zeigt sich, dass die Berücksichtigung dieser Megatrends für eine erfolgreiche Wirtschaftsstandortentwicklung unerlässlich ist. Unternehmen und politische Entscheidungsträger müssen proaktiv auf diese Veränderungen reagieren, um zukünftige Chancen optimal nutzen zu können.<sup>5</sup> Städte müssen flexibel auf demografische Veränderungen reagieren, digitale Innovationen integrieren und nachhaltige Entwicklungsstrategien verfolgen, um zukunftsfähig zu bleiben. Diese Trends sind eng miteinander verknüpft und erfordern eine ganzheitliche Betrachtung der Stadt- und Standortentwicklung.

---

<sup>5</sup> Vgl. Kruse, M u.a.: Megatrends und Strukturwandel – welche Regionen werden profitieren? In: Wirtschaftsdienst, 2022, 102(5), 392-396.

## 3 Wirtschaftsstruktur Freising – Status Quo

### 3.1 Standort – Situation und Perspektiven

#### 3.1.1 Lage im Raum, verkehrliche Erschließung und landesplanerische Funktion

Die im Norden Münchens, im Verdichtungsraum München, liegende Stadt Freising ist Große Kreisstadt im Landkreis Freising im Regierungsbezirk Oberbayern. Überregional bekannt ist die Stadt Freising durch das Kloster Weihenstephan, den Campus Freising-Weihenstephan sowie den Münchner Flughafen 'Franz-Josef-Strauß'. Die nächsten, größeren Städte sind Ingolstadt im Norden (ca. 60 km Entfernung), Landshut im Nordosten (ca. 40 km Entfernung) sowie München im Süden (ca. 30 km Entfernung). Siedlungsstrukturell setzt sich die Stadt Freising aus dem Hauptort Freising und 40 weiteren Gemeindeteilen zusammen, die überwiegend dörflichen Charakter aufweisen. Die größten Stadtteile außerhalb des Hauptortes sind Vötting im Westen, Pulling im Südwesten sowie Attaching im Südosten.

Freising ist Teil der Metropolregion München und somit einem der führenden europäischen Wirtschaftsräume zugehörig. Die Metropolregion besitzt eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur und bietet Verbindungen nach Europa sowie in die ganze Welt. Sie wird von einem dichten Autobahnnetz durchzogen und erschließt strahlenförmig die gesamte Region. Auch im europäischen Schienennetz gilt die Region München als wichtiger Knotenpunkt, da sich dort drei große Fernverkehrsachsen kreuzen.

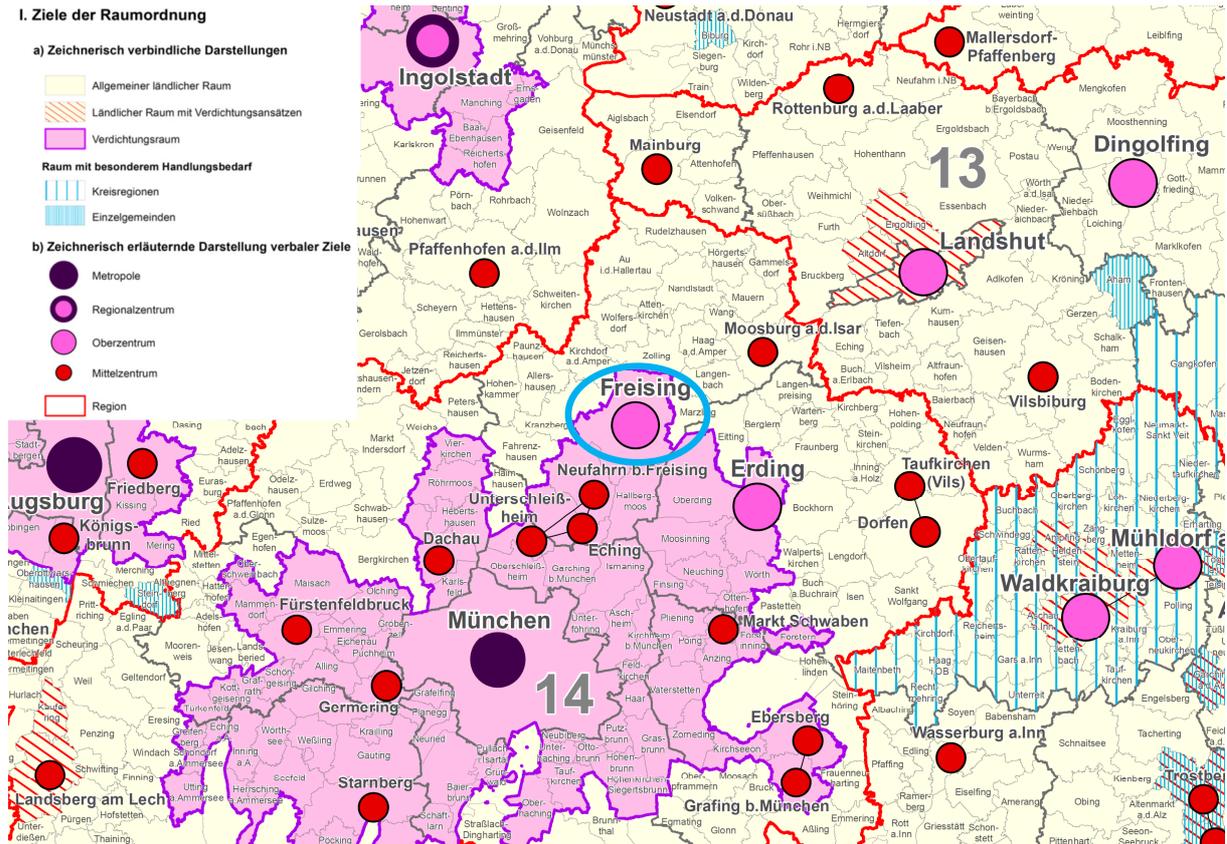
Die (über-)regionale Erreichbarkeit der Stadt im Individualverkehr ist sehr gut: Freising ist über die Bundesstraßen B 301 und B 13 aus Norden und Süden gut zu erreichen. Über die nach Norden verlaufende B 301 bzw. auch über die parallel dazu verlaufende B 13 ist Freising an die wenige Kilometer entfernte Autobahn BAB 92 (München – Deggendorf) im Süden sowie über die BAB 92 auch an die gut 10 km entfernte BAB 9 (München – Nürnberg – Leipzig – Berlin) im Westen angebunden. Freising hat drei Anschlussstellen an die A92. Im ÖPNV ist Freising an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn AG (Linie München – Regensburg) angeschlossen und über die S-Bahn direkt an die Landeshauptstadt München angebunden. Zudem ist die Stadt mit mehreren Linien in das Liniennetz des Münchner Tarif- und Verkehrsverbundes GmbH (MVV) eingebunden. Darüber hinaus verfügt die Stadt über einen eigenen Stadtbus. Insgesamt ist die Stadt Freising sowohl im Individualverkehr als auch im ÖPNV sehr gut zu erreichen.<sup>6</sup> Mit dem im Süden Freising's befindlichen zweitgrößten Flughafen Deutschlands ist ein unmittelbarer internationaler Anschluss in über 70 Länder vorhanden.

Raumordnerisch ist die Stadt Freising im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum im Verdichtungsraum eingestuft. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) führt

<sup>6</sup> Die kleineren Ortsteile Freising's werden durch das RufTAXI bedient.

zur zentralörtlichen Funktion aus: "...Oberzentren sind i.d.R. die regional bedeutsamen Bildungs-, Kultur-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Sie erfüllen Entwicklungsaufgaben mit dem Ziel, die (über)regionale Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen und dabei auf das jeweilige Umland auszustrahlen. Dazu gilt es, die Entwicklungsdynamik in den Oberzentren dauerhaft zu stärken und die Erreichbarkeit [...] zu gewährleisten."<sup>7</sup>

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Strukturkarte (Ausschnitt)



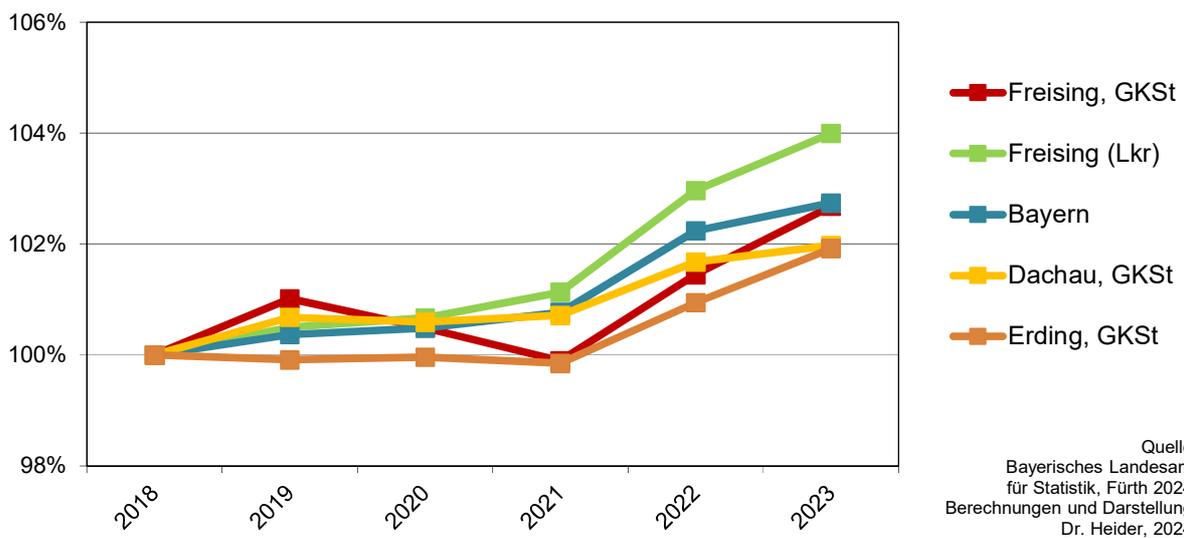
Ergänzend zu diesen ersten Standortaspekten und Lagekriterien sollen die in den nachfolgenden Kapiteln angeführten Kennzahlen einer genaueren Einschätzung des Wohn-, Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandortes Freising dienen. Die Darstellung erfolgt dabei jeweils im Vergleich zum Landkreis Freising, dem Bundesland Bayern sowie zu den beiden nahegelegenen Kommunen Dachau und Erding, so dass eine bessere Einordnung der Zahlen möglich ist.

<sup>7</sup> Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 1. Juni 2023, zu 2.1.8 (B).

### 3.1.2 Bevölkerung – Entwicklung, Struktur und Prognose

Die Stadt Freising hat gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik 49.939 Einwohner.<sup>8 9</sup> Die langjährig positive Bevölkerungsentwicklung wurde in Folge der Corona-Pandemie, mit dem dadurch bedingten Rückgang der in Freising Studierenden, unterbrochen. Die aktuellen Zahlen der Stadt Freising zeigen jedoch wieder eine Fortsetzung des Bevölkerungswachstums.

**Entwicklung der Einwohner 2018-2023**  
(2018=100%)

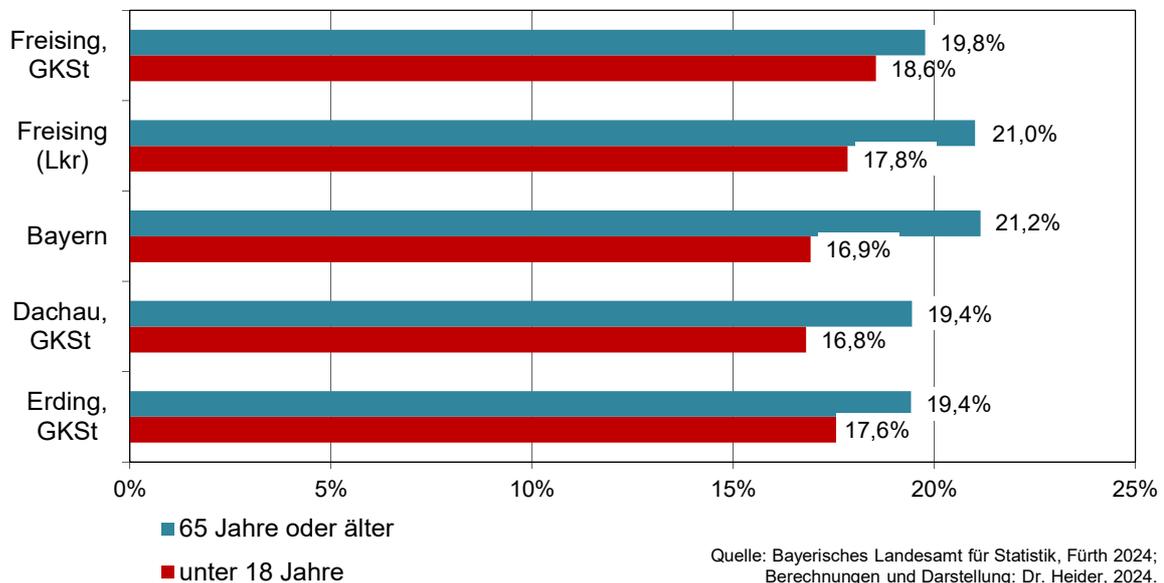


Bei Betrachtung der Alterszusammensetzung zeigt sich, dass der demografische Wandel in Freising – nicht zuletzt durch die Vielzahl Studierender - moderat ausfällt: der Anteil der über 65-Jährigen überwiegt im Landkreis und der Stadt Freising den Anteil der unter 18-Jährigen knapp. Während zum Zeitpunkt 2018 ca. 16,4% der Bevölkerung jünger als 18 Jahre alt waren, sind es heute ca. 18,6%. Der Anteil der über 65-Jährigen stieg ebenfalls von ca. 15,2% damals auf ca. 19,8% heute. Freising ist damit trotz der Entwicklungen der letzten Jahre eine der jüngsten Städte Bayerns und wurde 2017 sogar mit einem Altersschnitt von 40,6 Jahren zur jüngsten Stadt im Freistaat gekürt. Dieser hohe Anteil an jungen Menschen in Freising ist zum einen durch Zuzüge von Jüngeren und Familien aus der Region, zum anderen durch die Universitäts- und Hochschuleinrichtungen in Weihenstephan zu erklären. Von den rund 9.500 Studenten in Freising wohnt ein erheblicher Teil auch in der Stadt. Der bundes- und bayernweite Trend zur "(Über-)Alterung der Gesellschaft" trifft aufgrund der jungen Altersstruktur für Freising nur bedingt zu.

<sup>8</sup> Stand: 31.12.2023.

Aus Vergleichbarkeitsgründen wurde für die dargestellten Strukturdaten durchwegs auf die Zahlen des Bayerischen Landesamtes zurückgegriffen.

## Bevölkerungsstruktur - ausgewählte Altersgruppen 2023



Die aktuelle Prognose der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik<sup>10</sup> lässt in Freising und im Umland weiterhin steigende Bevölkerungszahlen erwarten. Bis 2039 wird in der Stadt von einer Zunahme zwischen drei und vier Prozent ausgegangen, im Landkreis von fünf bis sechs Prozent.

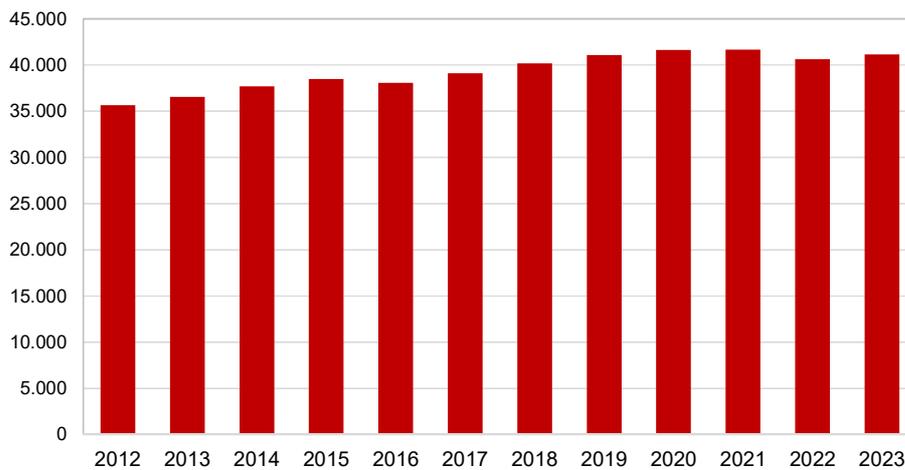
### 3.1.3 Wirtschaftsstandort

Freising liegt in der Metropolregion München und ist damit einem der führenden europäischen Wirtschaftsräume zugehörig. Freising ist auch Mitglied im Verein Europäische Metropolregion München e.V. (EMM). Die EMM hat sich zum Ziel gesetzt, die in der Region bestehenden Kräfte aus öffentlicher Hand, Kammern, Wirtschaft, Gesellschaft und Wissenschaft zu bündeln und die unterschiedlichen Akteure optimal miteinander zu verknüpfen, um Motor für Innovation und nachhaltige, wirtschaftliche Entwicklung zu sein. So möchte die EMM, die bereits heute eine der erfolgreichsten Wirtschaftsregionen Europas ist, diese Position nicht nur beibehalten, sondern weiter stärken. Davon sollen nicht zuletzt die Kommunen in der Metropolregion profitieren.

<sup>10</sup> Die Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes beruhen auf Modellrechnungen, die die demografische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen dabei v.a. auf einer Analyse der bisherigen Verläufe der betreffenden Parameter. Standortabhängige Faktoren und Entwicklungen, wie z.B. die Verfügbarkeit von Siedlungsflächen oder wirtschaftliche Dynamik, können die Modellrechnungen der Bevölkerungsvorausberechnungen ergänzen bzw. überformen.

Freising ist ein überaus bedeutsamer Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort mit regionaler Bedeutung. So waren 2023 in der Stadt Freising rund 41.128 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig, hinzu kommen noch weitere Erwerbspersonen wie Beamte und Selbständige. Die Arbeitsplatzbedeutung der Stadt Freising liegt mit dem vorliegenden Verhältnis von rund 824 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 Einwohnern weit über dem bayerischen Durchschnitt.

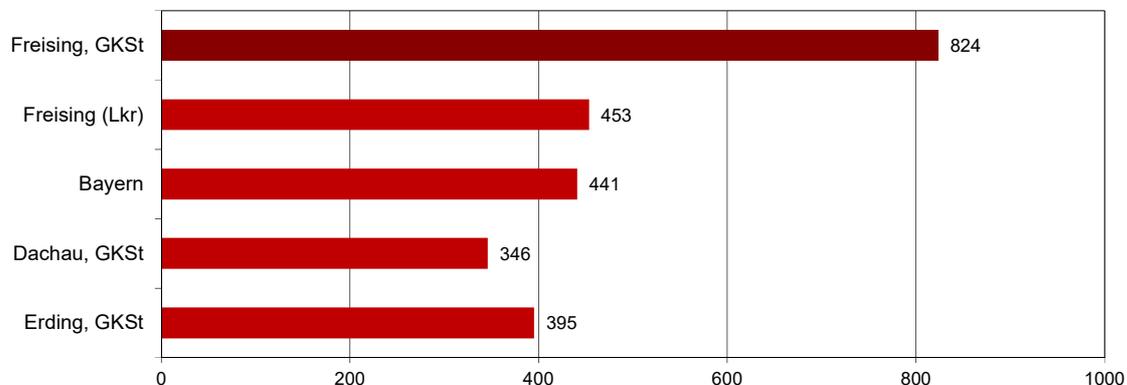
**GKSt Freising: soz.vers.pfl. Beschäftigte 2012 bis 2023**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024; Berechnungen und Darstellung: Dr. Heider, 2024

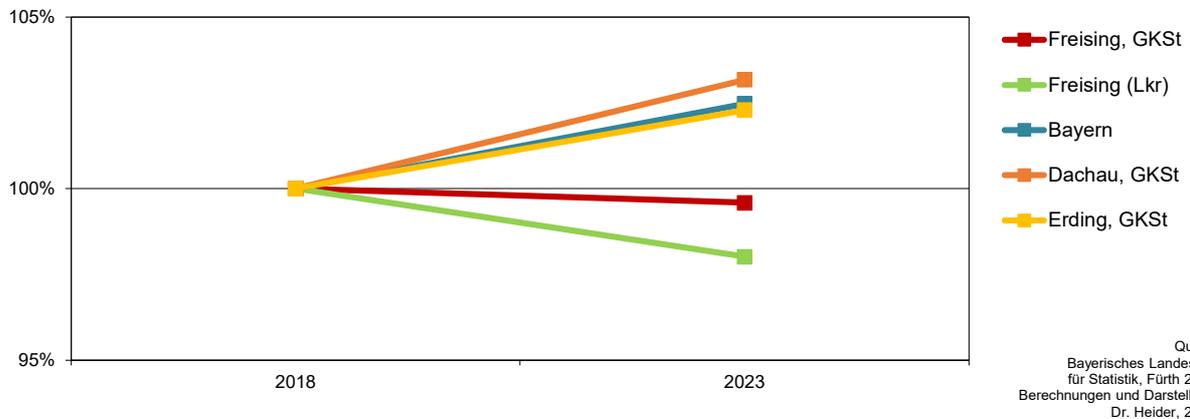
Es besteht ein langjährig wachsendes Arbeitsplatzangebot in Freising, die Beschäftigtenzahlen steigen seit Jahren kontinuierlich, wenngleich in den letzten Jahren sich die Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Freising verlangsamt. Der Rückgang im Zuge der Corona-Pandemie bei den Beschäftigtenzahlen ist mittlerweile wieder fast ausgeglichen.

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) pro 1.000 Einwohner 2023**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024; Berechnungen und Darstellung: Dr. Heider, 2024.

### Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 Einwohner 2018 bis 2023 (2017=100%)

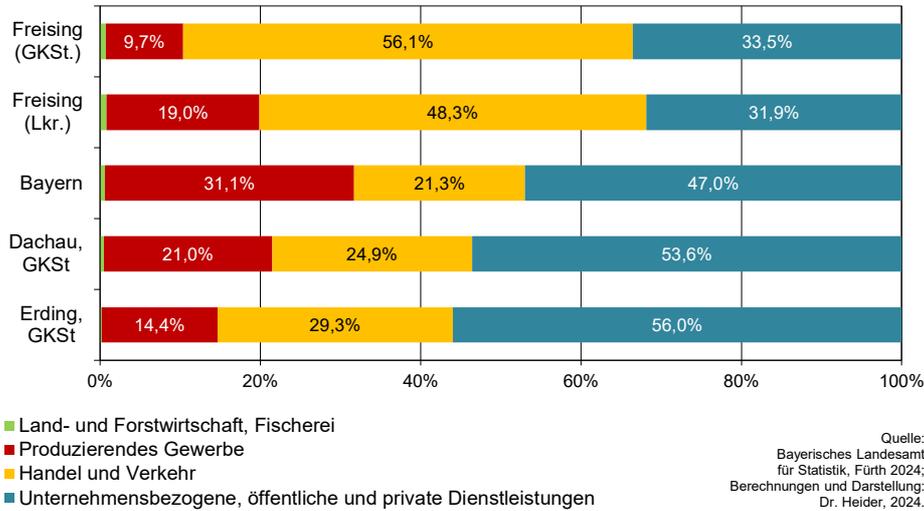


In der Stadt Freising sind zahlreiche Unternehmen und Arbeitgeber aus den Branchen Industrie, Handwerk, Handel und Verkehr sowie dem Dienstleistungssektor vertreten. Zu den Betrieben und Arbeitgebern zählen z.B. die Deutsche Lufthansa, die Flughafen München GmbH, die Technische Universität München, Texas Instruments Inc., HAWE Hydraulik SE, Krones AG und die Molkerei Weihenstephan. Das Branchenspektrum erstreckt sich von traditionellen Handwerksbetrieben hin zu hochmodernen High-Tech-Unternehmen, Forschungseinrichtungen und der Aeronautik.

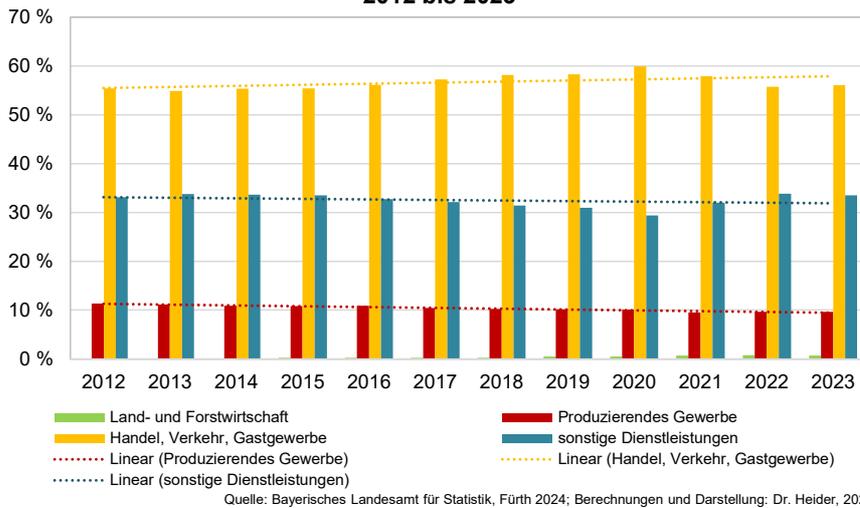
Der Flughafen sorgt in der Stadt Freising und im Landkreis für eine Sondersituation bei der Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur. Die große Bedeutung des Flughafens als größter Standort- und Beschäftigtenfaktor spiegelt sich im klar dominierenden Beschäftigtenanteil des Wirtschaftsbereichs 'Handel und Verkehr' (56,1%) wider. An zweiter Stelle steht der Wirtschaftsbereich 'Unternehmensbezogene, öffentliche und private Dienstleistungen' (33,5%), Ausdruck sowohl der Wissenschafts- und Forschungsbedeutung als auch der Verwaltungs- und hohen Zentralitätsfunktionen der Stadt Freising. Die Beschäftigtenstruktur weist seit 2012 eine leichte Zunahme des Wirtschaftsbereiches 'Handel und Verkehr' auf. Das 'Produzierende Gewerbe' mit Industrie und Handwerk hingegen ist, trotz namhafter Unternehmen und großer Betriebe, in der Stadt Freising im Wirtschaftsbereichsvergleich unterrepräsentiert und hat in den letzten Jahren einen tendenziellen Rückgang in den Beschäftigtenanteilen zu verzeichnen.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Zahlenangaben gemäß Bayerisches Landesamtes für Statistik, Fürth, Stand 30.06.2023.

**Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten  
(am Arbeitsort) nach Wirtschaftsbereichen 2023**



**GKSt Freising: Entwicklung und Trend der  
Beschäftigtenstruktur (soz.vers.pfl. Beschäftigte)  
2012 bis 2023**

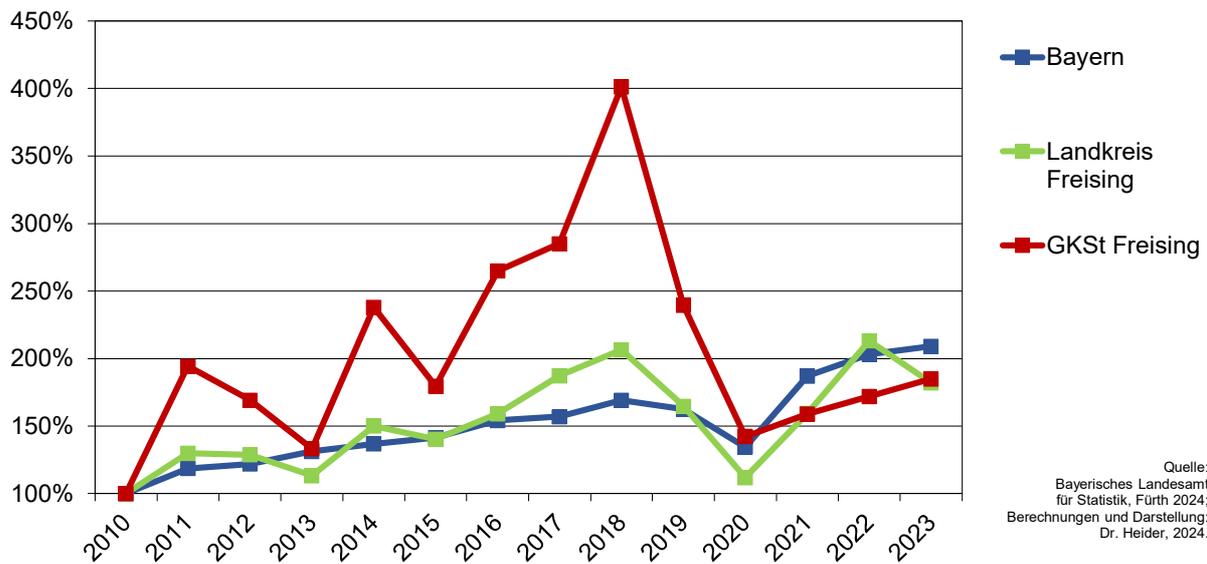


Freising ist Universitäts- und Hochschulstadt und verfügt mit dem Campus Freising-Weihenstephan über einen ausgedehnten Komplex von modernen Hochschuleinrichtungen und Forschungsinstituten. Dieser umfasst insbesondere die TUM School of Life Sciences der Technischen Universität München sowie den größten Teil der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf. Dieser Wissenschaft- und Forschungscampus bildet mit weiteren Instituten, Landesanstalten und verschiedenen Organisationen (u.a. Bayerische Landesanstalten für Landwirtschaft, Wald- und Forstwirtschaft, Zentrum Wald-Forst-Holz) ein Kompetenzzentrum für Bio-, Agrar- und Ernährungswissenschaften das sogenannte "Grüne Zentrum Bayerns". Mit dieser einzigartigen Verzahnung von Forschung und Wirtschaft verfügt Freising über ein innovatives Standortcluster "grüner Wissenschaften" und einen herausragenden Standortfaktor. Zahlreiche ortsansässige Firmen pflegen vielfältige Verbindungen zum Forschungs- und Wissenschaftskomplex Weihenstephan (z.B. Brauerei und Molkerei

Weihenstephan, Krones AG) und fungieren als wichtige Arbeit- und Impulsgeber für die Wirtschafts- und Forschungslandschaft in der Region.

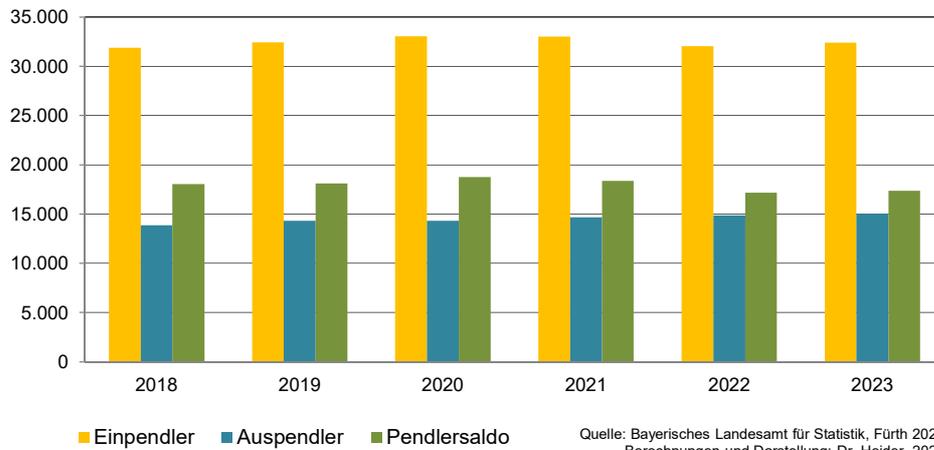
Das Brutto-Gewerbesteueraufkommen (Istaufkommen) konnte von 2013 bis 2023 um ca. 38,7% gesteigert werden und folgt damit – trotz erheblicher Ausschläge in einzelnen Jahren - über den Gesamtzeitraum hinweg den Entwicklungen auf Landes- und Landkreisebene.<sup>12</sup>

**Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen (brutto) von 2010 bis 2023**  
(2010=100%)



Die sowohl quantitativ als auch qualitativ herausgehobene Stellung als Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort zeigen auch die Pendlerzahlen. So besteht ein deutliches Pendlerplus, es kommen alleine bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten rund 17.300 Beschäftigte mehr nach Freising als aus der Stadt auspendeln. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis sowie in der Stadt Freising seit Jahren bei etwa 3 Prozent und somit nahe der Vollbeschäftigung.

<sup>12</sup> Eine differenzierte Betrachtung nach Wirtschaftsbereichen, was im Rahmen der kommunal geführten Statistik denkbar wäre und wie dies für die Analyse und das Monitoring der Wirtschaftsentwicklung günstig wäre, ist aufgrund nicht vorliegender Unterscheidungen nicht möglich.

**Pendleraufkommen 2018-2023**

Die eher höherwertige Struktur der Arbeitsplätze in der Stadt trägt zu der überdurchschnittlichen Kaufkraft in Freising bei. So weist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Freising bei der Kaufkraftkennziffer ein deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegendes Kaufkraftniveau aus. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex, als Maß der für Einzelhandelsausgaben verfügbaren Kaufkraft je Einwohner, liegt in der Stadt Freising bei ca. 110 (Deutschland = 100).<sup>13</sup>

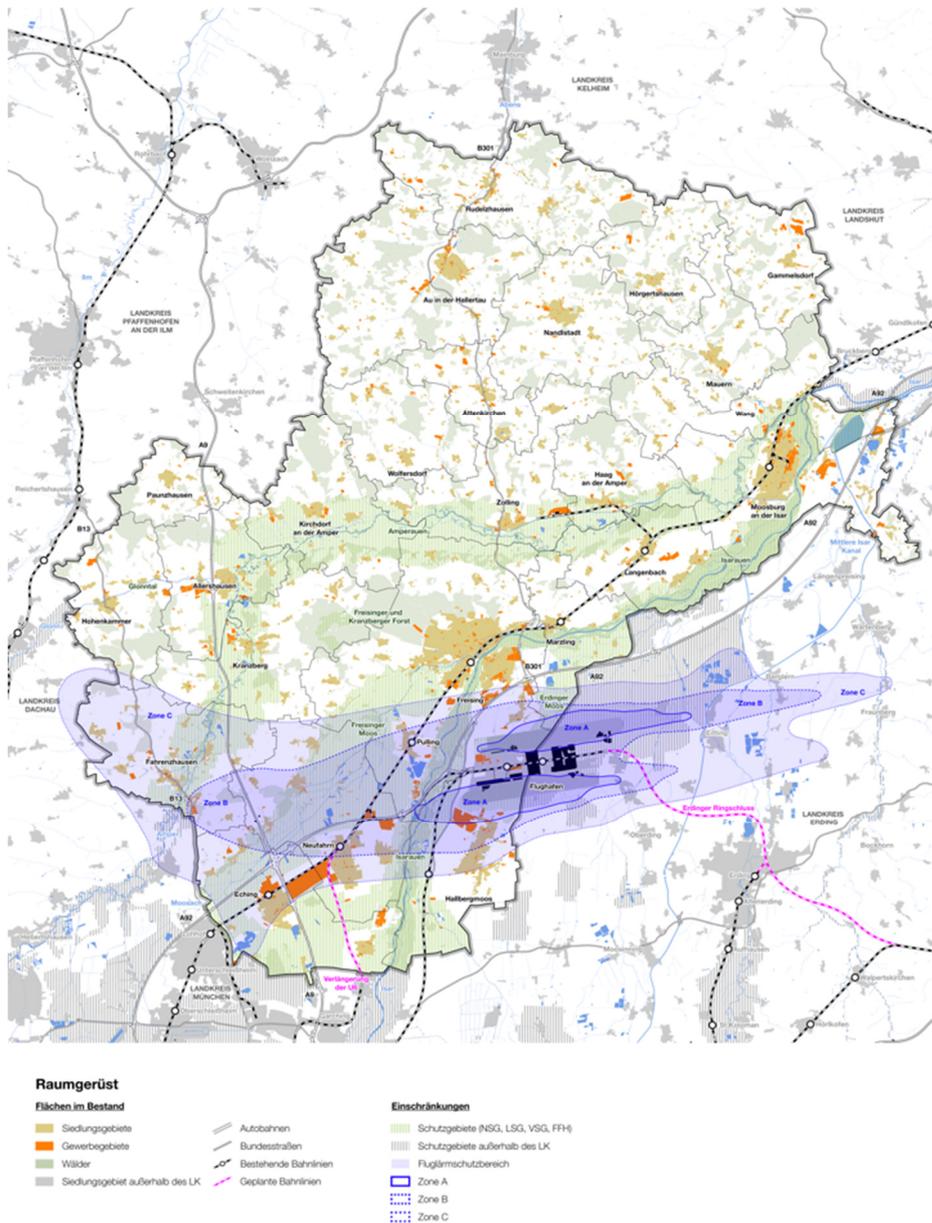
Die Nahlage zu München und als Stadt des Münchner Flughafens bedingt bereits eine Sonderstellung als Tourismus- und Übernachtungsstandort mit entsprechend hohen Übernachtungskapazitäten und Gästezahlen. 2023 konnte bei den Übernachtungszahlen sogar knapp wieder das Vor-Corona-Niveau erreicht werden, 2019 waren es rund 439.000 Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben in der Stadt Freising (2023: 430.000). Freising weist mit seiner herausragenden historischen Altstadt sowie dem Domberg, mit dem dort im Herbst 2022 nach langer Schließung und Bauzeit wiedereröffneten Diözesanmuseum, nicht nur für die in der Stadt befindlichen Übernachtungsgäste, sondern auch für Tagesgäste besondere Anreize auf.

### 3.1.4 Gewerbeflächen in der Region

Die größten Gewerbegebiete im Landkreis befinden sich in Freising, Moosburg, Neufahrn b. Freising, Eching und Hallbergmoos (s. folgende Karte). Dabei lässt sich eine räumliche Konzentration der Gewerbegebiete im Umkreis des Flughafen Münchens erkennen. Die Gewerbegebiete liegen zudem meist verkehrsgünstig entlang der Bahn- oder Autobahnverbindungen im Landkreis.

<sup>13</sup> Die GfK GeoMarketing GmbH bspw. weist für die Stadt Freising für das Jahr 2023 einen Einzelhandelskaufkraftindex pro Einwohner von 110,3 aus.

## Gewerbegebiete im Landkreis Freising



Quelle: Landkreis Freising: Landkreisentwicklungs-konzept – Karte Raumgerüst- Planungswerkstatt 29.01.2024.

Das Umland Freising's weist ein umfangreiches Gewerbeflächenangebot auf. Obwohl diese Gewerbegebiete weitgehend belegt sind, sind dennoch in erheblichem Umfang Gewerbeflächen verfügbar. So stehen zum einen Restflächen in Gewerbegebieten zur Verfügung, zum anderen sind auch neue Gewerbegebietsflächen in Vorbereitung. Nach Betrachtung der Gewerbeflächen im Umland (insbesondere LK Freising, LK Erding, Münchner Norden) sind ca. 60 bis 70 Hektar Gewerbeflächen in einer Entfernung bis 30 Kilometer verfügbar, weitere Flächen sind bei Bedarf vermutlich aktivierbar.

## Gewerbeflächen im Umland (Stand 2022, Aktualisierungen 2024)

Landkreis	Gemeinde	Bplan-Name	Datum	Teil- flächen	verfügbare Gewerbe- Flächen	Bemerkung (verwendete Abkürzungen: HP=Homepage, BA=Bayern Atlas, GE = Gewerbeflächen)	
Freising	Allershausen	Gewerbegebiet A9 Süd	02.08.2022		61.200	lt. (HP): Bplan v. 02.08.2022; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Attenkirchen					lt. HP derzeit keine Gewerbegebiete verfügbar; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Au i.d.Hallertau, M					lt. HP derzeit keine Gewerbegebiete verfügbar; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Eching					lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Rudelzhausen					lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Fahrenzhausen					lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Gammelsdorf					lt. HP derzeit keine Gewerbegebiete verfügbar; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Haag a.d.Amper					lt. HP derzeit keine Gewerbegebiete verfügbar; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Hallbergmoos	Munich Airport Business Park	30.01.2024		217.000	18. Änderung des Flächennutzungsplanes, Änderungsbereich C, Entwurf vom 30.01.2024	
	Hörgertshausen					lt. HP derzeit keine Gewerbegebiete verfügbar; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Hohenkammer					lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Kirchdorf a.d.Amper					lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Kranzberg					lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Langenbach					lt. HP derzeit keine Gewerbegebiete verfügbar und keine Neuausweisungen derzeit; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Marzling					lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; kaum bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Mauern					lt. HP derzeit keine Gewerbegebiete verfügbar; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
	Moosburg a.d.Isar, St					lt. HP im GE Degerpoint freie Flächen verfügbar, auch im BA zu erkennen (ca. 60.000 m <sup>2</sup> )	
	Nandlstadt, M	Erweiterung Gewerbegebiet Kitzberger Feld	vorauss. 2022	1 2 3 4 5 6	2.944 5.872 2.026 2.120 2.044 1.550	lt. HP; bestehendes GE Kitzberger Feld wie andere GE/GI lt. BA weitestgehend belegt	
	Neufahrn b.Freising					lt. HP stehen derzeit keine Gewerbeflächen zur Verfügung; im Gewerbepark Römerweg aber was frei lt. BA und auch im Sisby genannt! Auch im GE Neufahrn-Eching freie Fläche im BA erkennbar!	
	Paunzhausen					lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
Wang					lt. HP derzeit keine Gewerbegebiete verfügbar; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt		
Wolfersdorf					lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt		
Zolling	Gewerbegebiet Ost	07.04.2020	GE		10.600	lt. HP; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt	
Erding (Nordwest)	Erding	Nr. 225: für das Gebiet westlich der Dachauer Straße	15.06.2021			im GE und GI nördlich der Dachauer Straße	
				GE 1	1.450		
				GE 2	2.750		
				GE 3	15.500		
				GE 4 Park	3.000		
				GE 5	2.800		
				GE 6	32.500		
	GE 7	16.800					
	Moosinning	Nr. 43: Gewerbegebiet Amper	04.06.2019	GE 3		12.400	11.400 ->23.800; lt. BA bestehende GE weitestgehend belegt
	Oberding	Schwaig-Ost	2023			80000-90000	Gewerbegebiet Schwaig-Ost, gesamt 198.000 m <sup>2</sup> , dav. 102.000 bereits an Logistiker Group 7, lt. Zeitungsberichten laufen Bewerbungen der Firmen, teils bereits vergeben
Eitting						lt. HP keine neueren GE-Bpläne, keine laufenden Verfahren; keine Bpläne im BA hinterlegt aber GES soweit erkennbar belegt	
Berglern						lt. HP keine Ausweisung seit 2015 (da nur kleine Ergänzung); lt. BA bestehende GE weitestgehend belegt	
Langenpreising						lt. HP keine Ausweisung seit 2014; lt. BA bestehende GE weitestgehend belegt	
Wartenberg						lt. HP keine Ausweisung seit 2015; lt. BA bestehende GE weitestgehend belegt	
Fraunberg						lt. HP stehen derzeit keine GE zur Verfügung; lt. BA bestehende GE weitestgehend belegt	
Bockhorn						lt. HP stehen derzeit keine GE zur Verfügung; lt. BA bestehende GE weitestgehend belegt	
München (Norden)	Unterschleißheim	Nr. 79c: Gewerbegebiet an der Dachauer Straße	26.02.2018			42.000	lt. HP sonst keine größere Ausweisung seit 2018 (Business Campus, welcher inzwischen quasi schon belegt ist); sonstige GE lt. BA weitgehend belegt, Einzelflächen u.a. im GE zwischen Carl-von-Linde-Straße und Lise-Meitner-Straße oder im GE/GI an der Carl-von-Linde-Straße und Siemensstraße
		Nr. 37a: Hartwiesen	01.12.2003	GE 4		7.000	verfügbar lt. HP
	Oberschleißheim						lt. HP aktuell nichts verfügbar, aber Studie zu mögl. GE-Flächen von 2019; lt. BA bestehende GE weitestgehend belegt
	Garching						lt. HP (Interaktiver Stadtplan) wohl aktuell nichts Größeres verfügbar; lt. BA bestehende GE weitestgehend belegt
	Ismaning						lt. HP und Bayernatlas wohl aktuell nichts Größeres verfügbar
	Aschheim	Nr. 156: Gewerbegebiet südlich der Dachauer Straße	19.02.2019			114.068	lt. BA zudem noch Einzelflächen im GE Dornach frei
		Nr. 119/04: Gewerbegebiet	16.10.2018			26.905	wohl für Volvo Truck-Center vorgesehen
	Unterföhring						lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt
Landshut (Westen)	Eching						lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt
	Bruckberg						lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt
	Buch a. Erlbach						lt. HP keine aktuellen GE-Ausweisungen; bestehende GE lt. BA weitestgehend belegt

### 3.1.5 Fazit Wirtschaftsstandort Freising

Das Oberzentrum Freising ist ein starker Wirtschaftsstandort innerhalb der Metropolregion München. Freising besticht durch seine Lage und die exzellente Verkehrsanbindung. Die Infrastruktur ist mit dem Anschluss an den überregionalen Straßenverkehr (Autobahn BAB 92) und der Anbindung an die Bahnstrecke München-Regensburg sehr gut ausgebaut. Nicht zuletzt ist auf den Münchner Flughafen 'Franz-Josef-Strauß' im Süden Freising hinzuweisen, welcher zu den verkehrsreichsten Luftfahrt-Drehkreuzen Europas zählt und die Wirtschaftsstruktur Freising in bedeutendem Maße gestaltet. Die Nähe zum Flughafen München erleichtert Unternehmen den Warenverkehr und eröffnet ihnen den Zugang zu globalen Märkten und Geschäftspartnern.

Freising ist ein herausragender Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort mit regionaler Bedeutung und ein gesuchter Wohnort mit langjährig steigendem Bevölkerungstrend sowie positiven Bevölkerungsperspektiven. Das Arbeitsplatzangebot liegt weit über dem bayerischen Durchschnitt und wächst seit Jahren kontinuierlich. Der Flughafen München stellt den wichtigsten Arbeitgeber Freising dar und dominiert die Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur Freising. Das 'Produzierende Gewerbe' sowie der Dienstleistungssektor sind im Vergleich zum Wirtschaftsbereich 'Handel und Verkehr' unterdurchschnittlich ausgeprägt, was auf die große Rolle des Flughafen Münchens zurückzuführen ist. Dennoch sind in Freising eine Vielzahl an unterschiedlichen Unternehmen ansässig, von kleinen mittelständischen Unternehmen bis hin zu großen internationalen Firmen. Die breite Branchenstruktur Freising fördert nicht nur die wirtschaftliche Stabilität, sondern auch die Innovationskraft der Region. Die Unternehmen in Freising profitieren von einem gesuchten Wohn- und Arbeitsstandort, wobei die vorliegend hohe Qualität über hohe Mieten und Immobilienpreise sowie ein sehr knappes Arbeitskräfteangebot durchaus limitierende Wirkung für den Wirtschaftsstandort entfalten.

Mit dem Wissenschaft- und Forschungscampus Weihenstephan beheimatet Freising ein Wissenschaftszentrum, das Lehre und Forschung eng miteinander verknüpft. Weihenstephan ist in dieser Ausprägung ein einmaliger Standort "grüner Wissenschaften" und mehrerer Kompetenzcluster in diesem Bereich (u.a. Ökologie, Life Science, Agrar und Forst). Die hochwertige Ausbildung von Fachkräften und Akademikern sowie die enge Verknüpfung von Studiengängen und Forschungsprogrammen mit der Wirtschaft sichert den Unternehmen in Freising in diesen Kompetenzfeldern den Zugang zu gut ausgebildeten und hochqualifizierten Fachkräften. Als wichtiger Arbeitgeber, Partner für ortsansässige Wirtschaftsbetriebe und als Image-Faktor prägt Weihenstephan den Standort Freising.

Freising weist folgende besondere Kompetenz- und Imagefelder auf:

- ▶ Flughafen
- ▶ Agrar und Forst, Life Science, Ökologie
- ▶ Lebensmittel
- ▶ Handwerk / regionale Wirtschaft / Gastgewerbe
- ▶ Halbleiter / Automotive
- ▶ Kultur / Historie

Die vorliegenden Kompetenz- und Imagefelder bieten sowohl die geeignete Basis zur Standortprofilierung als auch der Standortstruktur dienende Anknüpfungspunkte für Neuansiedlungen von Unternehmen. Die Orientierung von Neuansiedlungen an diesen Kompetenz- und Imagefeldern ermöglicht eine relativ breite und diversifizierte Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Freising, um vorliegende Stärken auszubauen und gleichzeitig die Gefahren krisenanfälliger Monostrukturierungen zu vermeiden. Diese Ausrichtung an den Kompetenz- und Imagefeldern deckt sich in wesentlichen Wirtschaftsbereichen mit der in STEP 2030 anvisierten Clusterbildung in den Schwerpunkten Biotechnologie, Maschinenbau und Elektrotechnik, Getränkewissenschaften sowie Molkereiwesen, und steht darüber hinaus für eine den Anforderungen an eine attraktive und stabile Wirtschaftsstruktur entsprechende Ermöglichung einer breiten Entwicklung.

Die Gewerbegebiete in der Region sind zu einem großen Teil bereits belegt, dennoch existieren im Umland der Stadt Freising größere verfügbare Gewerbeflächen und weitere voraussichtlich aktivierbare Flächenreserven, welche mit den Gewerbeflächen der Stadt Freising konkurrieren. Die Konkurrenzsituation erfordert eine klare Profilbildung sowie eine zielgruppengenaue und aktive Positionierung des Wirtschaftsstandortes Stadt Freising.

## 3.2 Standortzufriedenheit der Betriebe im Landkreis Freising

Im März 2023 untersuchte die IHK für München und Oberbayern im Rahmen einer Standortumfrage die Standortzufriedenheit der Firmen im Landkreis Freising.<sup>14</sup> Die Umfrage diente dazu die Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandortes aus Sicht der ansässigen Unternehmen zu erfahren, um so mögliche Handlungsfelder für Politik und Verwaltung zu identifizieren. Gute Standortrahmenbedingungen ermöglichen es den Unternehmen wirtschaftlich erfolgreich zu sein und resistenter auf Krisen und ihre Folgen zu reagieren (z.B. Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg). Aus dem Landkreis Freising beteiligten sich 174 Betriebe an der Umfrage, die wichtigsten Ergebnisse werden in diesem Kapitel zusammengefasst dargestellt.

Die Unternehmen im Landkreis Freising sind mit ihrem Wirtschaftsstandort zufrieden und vergaben die Gesamtnote 1,9.<sup>15</sup> 85 Prozent der befragten Unternehmen bewerten den Standort Freising sogar als 'gut' oder 'sehr gut'. Besonders zufrieden sind die Firmen dabei mit der Anbindung an das regionale und Fernstraßennetz sowie der Energieversorgung. Eine geringe Zufriedenheit herrscht hingegen bei der Anbindung an den Schienen-Güterverkehr, dem Angebot an alternativen Mobilitätsformen (u.a. Sharing-Modelle) und den hohen Gewerbeflächen-/Grundstückspreisen vor.

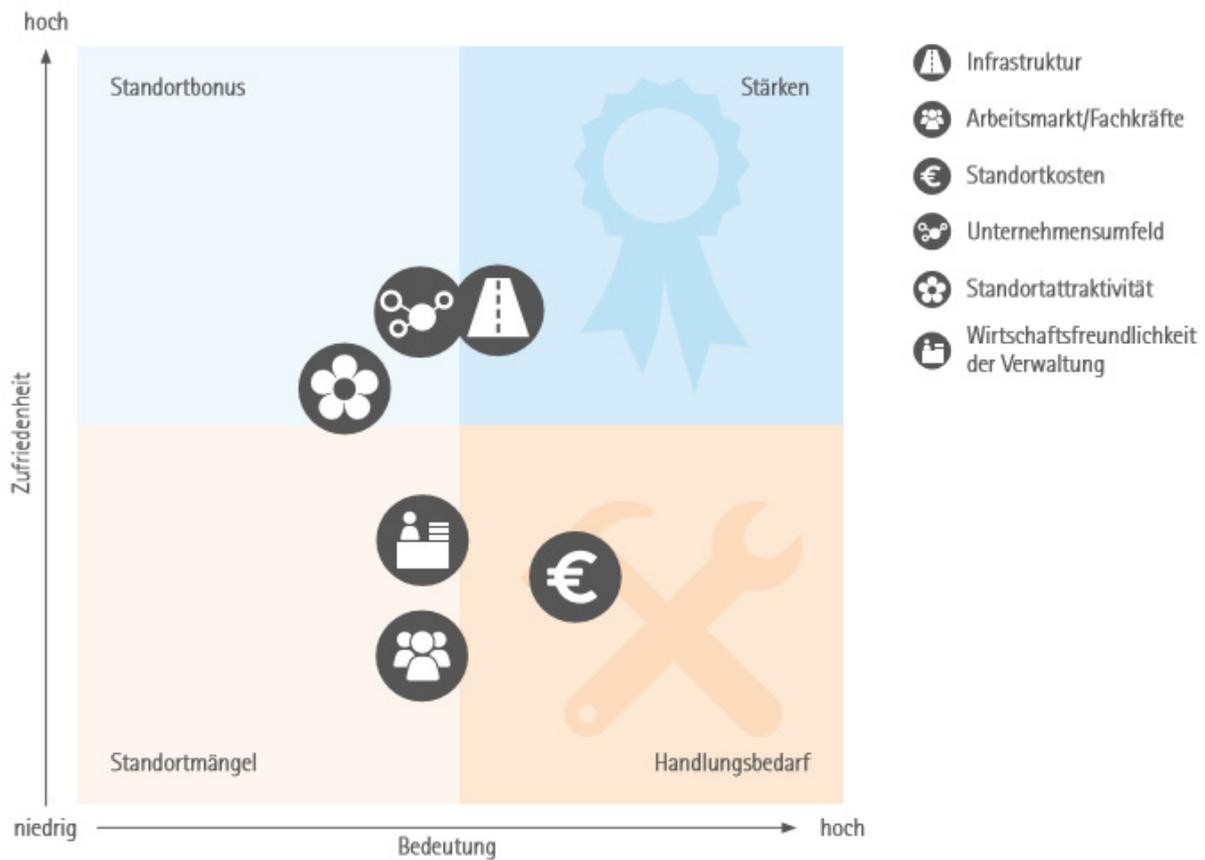
Wie bereits bei der früheren Befragung 2019 wurde großer Handlungsbedarf bei dem Standortfaktor bürokratiearme Verwaltung / Unternehmensfreundlichkeit festgestellt. In diesem Jahr bemängeln die Betriebe außerdem die gestiegenen Personal- und Energiekosten. So geben fast ein Drittel der Betriebe an, dass Standortfaktoren für Verzögerungen des Unternehmenswachstums verantwortlich waren. Die häufigsten Verzögerungsgründe sind die Krisen (Corona-Pandemie, Energiekrise, Ukraine-Krieg) und der hohe Bürokratieaufwand. Wie 2019 wird der Fachkräftemangel immer noch als Verzögerungsgrund genannt. Positiv hervorzuheben ist, dass die Unternehmensentwicklung im Vergleich zu 2019 nahezu gleichgeblieben ist. Dennoch gibt es auch einige bedenkliche Entwicklungen. So hat sich der Wert der Standortverkleinerungen im Zeitraum von 6,5% (2019) auf 9,4% (2023) erhöht. Auch die Bereitschaft den Standort in den nächsten drei Jahren zu wechseln oder aufzugeben, verdoppelte sich auf mehr als 12 Prozent. Die Erweiterungs- und Investitionsbereitschaft sank von fast 28 Prozent auf 10 Prozent.

---

<sup>14</sup> IHK München und Oberbayern (2023): Landkreis Freising. IHK Standortumfrage 2023

<sup>15</sup> Schulnotensystem von Note 1 (=sehr gut) bis 6 (=ungenügend)

## Bewertungsprofil der Standortkategorien



Quelle: Standortumfrage Landkreis Freising, IHK München und Oberbayern 2023

Aus den Ergebnissen der Standortumfrage abgeleitet, formuliert die IHK München und Oberbayern vier Handlungsempfehlungen für den Landkreis Freising:

- ▶ **Verbesserung des Mobilitätsangebotes:** Das ÖPNV-Angebot im Landkreis Freising muss verbessert werden, um eine bessere verkehrliche Erreichbarkeit für Berufspendler zu gewährleisten. Multimodale Knotenpunkte und alternative Mobilitätskonzepte (z.B. Sharing-Konzepte) sollen helfen das bestehende Mobilitätsangebot flexibler zu gestalten und eine bessere Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel zu erreichen.
- ▶ **Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für EE- und Netzausbau:** Nur durch den verstärkten Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien (EE) und der flankierenden Infrastruktur (Netze/Speicher) gelingt die Versorgung der Wirtschaft mit ausreichend grüner Energie für die Umstellung auf klimaschonende Technologie. Dies setzt einen starken Abbau von bürokratischen Hürden bei Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Stromnetzausbau oder für den Neubau und Repowering von EE-Anlagen voraus. Die notwendigen Verfahren und Genehmigungen müssen zukünftig entschlackt und zusätzliches Personal eingestellt werden.

- ▶ **Partnerschaft und Dialog in der Wirtschaft:** Kooperationen und partnerschaftliche Zusammenarbeiten zwischen den Unternehmen sowie Forschung und Politik fördern wesentlich die Entwicklung und Umsetzung von technologischen Lösungen in Energie- und Klimaschutz. Sie sollten intensiviert werden und der Wissens- und Erfahrungsaustausch auch bei neuen Fragestellungen eine Schlüsselrolle spielen.
- ▶ **Bürokratieabbau in der Verwaltung:** Eine bürokratiearme Verwaltung sorgt für deutliche Kosten- und Zeitersparnisse bei den Unternehmen und fördert gleichzeitig die Kooperationsbereitschaft der Firmen mit der Verwaltung. Insbesondere der Ausbau der Digitalisierung in den Verwaltungsapparaten bietet eine Chance bürokratische Hürden abzubauen und Prozesse/Genehmigungen zu verschlanken und zu beschleunigen.

Die ansässigen Unternehmen sind mit dem Wirtschaftsstandort Landkreis Freising zufrieden und die überwiegende Mehrheit (81%) würde sich abermalig für den jetzigen Standort entscheiden. Aber es besteht auch Handlungsbedarf, etwa bei den Gewerbe- und Grundstückspreisen, beim alternativen Mobilitätsangebot sowie einer bürokratieärmeren und unternehmerfreundlicheren Verwaltung. Zu kämpfen haben die Firmen außerdem mit den gestiegenen Energiekosten sowie dem Fach- und Arbeitskräftemangel. Insgesamt herrscht im Landkreis Freising jedoch eine hohe Zufriedenheit, besonders zufrieden sind die Firmen hierbei mit der verkehrlichen Anbindung an das regionale und Fernstraßennetz sowie mit der Energieversorgung. Bedenkliche Tendenzen gibt es jedoch hinsichtlich der Expansions- und Investitionsbereitschaft der ansässigen Firmen am Standort Landkreis Freising, welche im Vergleich zum Jahr 2019 gesunken ist.

## 4 Struktur und Entwicklung der Gewerbeflächen

### 4.1 Gewerbeflächen – Strukturen, Planungen, Konflikte

Im Stadtgebiet sind rund 155 Hektar Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Von diesen Flächen sind derzeit rund 35 Hektar nicht genutzt und stellen laut Flächennutzungsplan Gewerbeflächenpotenziale dar, wobei darunter auch Flächen vorbehaltlich einer noch nicht bestehenden Erschließung fallen. An Gewerbeflächen kommen zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebietsflächen rund 54 Hektar Flächen, die laut Amtlichem Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) gewerblich genutzt werden. Mit den Sonderbauflächen der Wissenschaftsflächen des Campus TUM / HSWT (rund 65 Hektar) sowie des Flughafenbereichs (rund 48 Hektar) kommen weitere Flächen hinzu, die gewerblich oder gewerbeähnlich genutzt werden.

Die Größen der gewerblich genutzten Flächen bzw. Gebiete umfassen ein breites Spektrum, diese reichen von der Erfassungsuntergrenze von 500 m<sup>2</sup> bis zu rund 254.000 m<sup>2</sup> des Gewerbegebietes Clemensänger. Der räumliche Schwerpunkt der Gewerbegebiete liegt im Südosten des Stadtgebietes in Lerchenfeld und dem Ortsteil Attaching. Insbesondere die Gewerbegebiete Clemensänger, Gute Änger / Erdinger Straße und Attaching befinden sich in unmittelbarer Autobahnnähe. Größere Gewerbegebietsbereiche, wie von Lerchenfeld-Ost, Gute Änger, Isarauenpark und Angerstraße befinden sich direkt benachbart bzw. umgeben von Wohnnutzungen, womit teils unmittelbare Beeinträchtigungen sowohl für das Wohnen als auch die Nutzbarkeit der gewerblichen Flächen einhergehen – vor allem emissions- und verkehrlich bedingt.

Die gewerblichen Nutzungsarten weisen eine große Bandbreite auf und bilden unterschiedliche räumliche Schwerpunkte in den Gewerbegebieten. Es bestehen an der Angerstraße und am Standort Gute Änger/Erdinger Straße städtebaulich integrierte Gewerbenutzungen von Klein- und Mittelbetrieben, welche sich im direkten Umfeld von Wohnbebauung befinden. Die am Stadtrand gelegenen Gewerbestandorte Attaching und Isarauenpark sind überwiegend Einzelhandelsstandorte. Das vielfältige Nutzungsspektrum des größten Gewerbegebietes Clemensänger im Süden der Stadt weist keinen erkennbaren Schwerpunkt auf und reicht vom Verarbeitenden Gewerbe/Handwerk über Dienstleistungen und Einzel-/Großhandel bis hin zu Logistikunternehmen. Am Gewerbestandort Lerchenfeld befindet sich ebenfalls eine gemischte Gewerbenutzung, mit High-Tech-Industriebetrieben neben endverbraucherorientierten Versorgungseinrichtungen. In integrierten Lagen sind Gewerbegebietsbereiche (z.B. Brauereistandort, Bahnhof, Stein-Center) sowie eine Vielzahl von gewerblich genutzten Einzelflächen situiert. Größere Solitärstandorte bzw. gewerbliche Sonderstandorte bilden der Flughafen München, die Molkerei Weihenstephan sowie das Areal um die Pullinger Seen. Im Osten der Stadt besteht mit den Wissenschaftsflächen der TU München

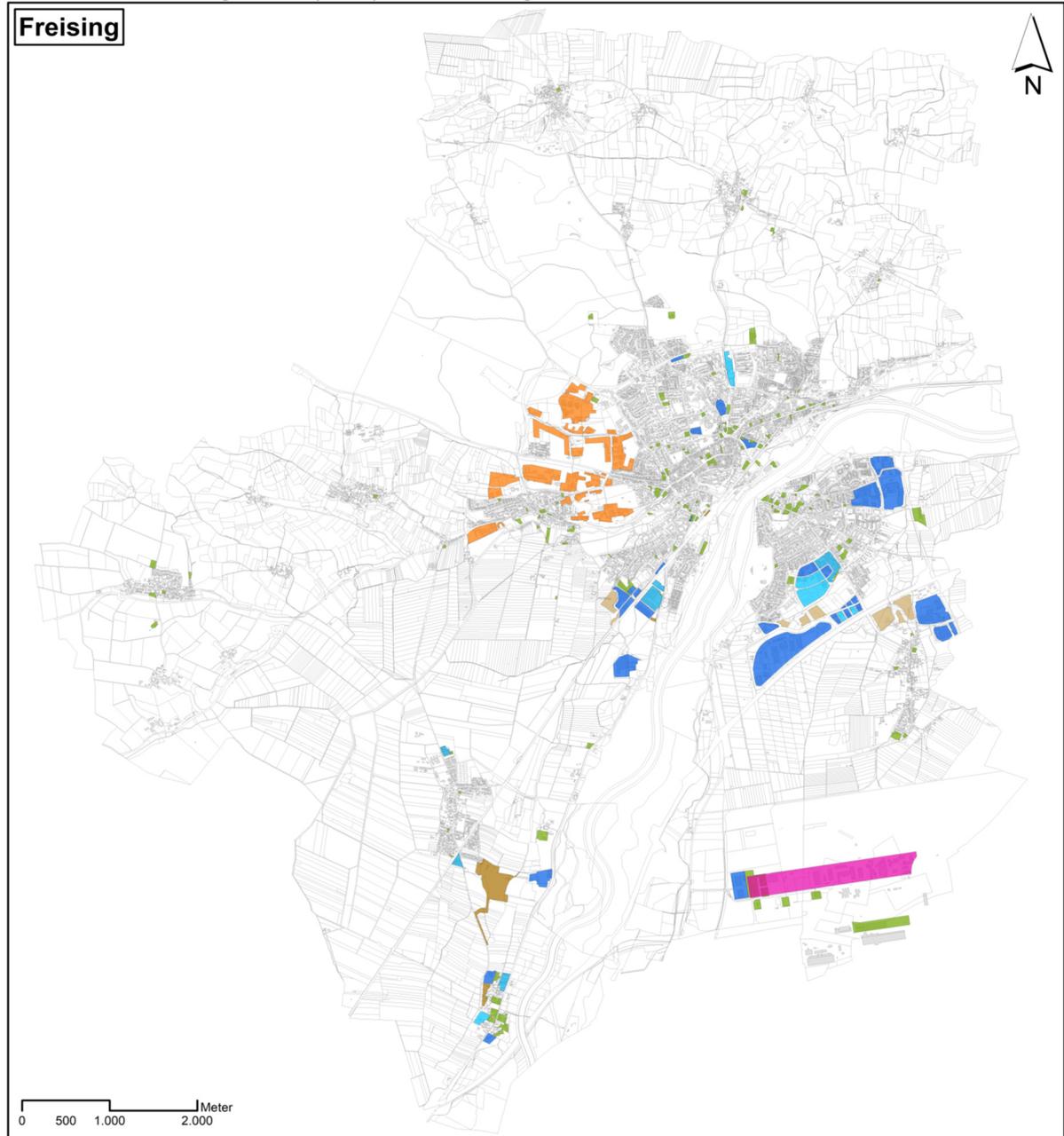
bzw. der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf mit zahlreichen Forschungs- und Hochschuleinrichtungen ein weiterer Sonderstandort. In den Ortsteilen Pulling und Achering sind kleinteilige Gewerbestrukturen vorhanden.

Die gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet unterliegen unterschiedlichsten Restriktionen und Nutzungskonflikten, welche im Einzelfall die Verfügbarkeit bzw. Eignung von Gewerbeflächen beeinflussen. Die häufigsten Nutzungsrestriktionen sind Überschwemmungsgebiete, Schutzgebiete (Biotope, SPA/FFH-Gebiete, Ausgleichsflächen), Lärmschutzvorgaben, planungsrechtliche Restriktionen (Außenbereich, Sanierungsgebiet, Erholungsgebiet, Planfeststellung), Denkmalschutz (Gebäude/Boden/Natur) und verkehrstechnische Einschränkungen (u.a. Verkehrserschließung, Autobahn). Diese Restriktionen sorgen für spezifische Standorteignungen und –voraussetzungen am jeweiligen Gewerbestandort und schränken die Verfügbarkeit von potenziellen Gewerbeflächen teils ein. Bei der zukünftigen Planung der Gewerbeflächenentwicklung gilt es die jeweiligen Standortbedingungen zu berücksichtigen.

Die folgende Karte zeigt die gewerblichen Bauflächen und Sondergebiete laut Flächennutzungsplan sowie die im ALKIS als tatsächlich gewerblich genutzt ausgewiesenen Flächen im Stadtgebiet Freising.

## Stadt Freising - Wirtschaftsstandortkonzept

### Gewerbe / Sondergebiete (FNP) und Nutzung nach ALKIS



#### Gewerbe / Sondergebiete (FNP) und Nutzung nach ALKIS

- |   |   |
|---|---|
|  Gewerbe nicht baulich genutzt (15,0 ha)           |  Flughafenbereich (47,8 ha)  |
|  Gewerbe, anderweitige Nutzung (15,4 ha)           |  Tatsächliche Nutzung: Gewerbe lt. ALKIS (ab 500m <sup>2</sup> ) (53,9 ha) |
|  Gewerbe, tatsächliche Nutzung (96,6 ha)           |   |
|  Gewerbe, tatsächliche Nutzung unter 50% (15,4 ha) |   |
|  Gewerbe, tatsächliche Nutzung über 50% (12,6 ha)  |   |
|  Wissenschaft (65,0 ha)                            |   |

Datengrundlage: Stadt Freising  
 Amt 61 Stadtplanung und Umwelt, Dr. Heider  
 Kartengrundlage: Stadt Freising  
 Entwurf und Kartographie: Stadt Freising  
 Amt 61 Stadtplanung und Umwelt, Dr. Heider 2024  
 Kartenstand: August 2024

## 4.2 Standortsteckbriefe der bestehenden Gewerbegebiete

Die Gewerbeflächenstruktur der Stadt Freising ist durch 15 in räumlichem Zusammenhang stehende Gewerbegebietsbereiche sowie kleinere Einzelflächen mit Verteilung über das weitere Stadtgebiet gekennzeichnet. Die 15 Gewerbegebietsbereiche stellen die geeignete Basis des angestrebten Vergleichs der Gewerbegebietsentwicklung seit STEP 2030 dar.

Als Grundlage für aufbauende Analysen und Entwicklungsüberlegungen sowie um eine differenzierte Betrachtung der spezifischen Situation in den einzelnen Gewerbegebieten zu ermöglichen, wurde für jeden Gewerbegebietsbereich ein die Bestandssituation abbildender Steckbrief erstellt. Diese Steckbriefe ermöglichen die detaillierte Einzelflächenbetrachtung des Wirtschaftsstandortkonzeptes auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes und enthalten spezifische Angaben (u.a. Flächengröße, gewerbliche Nutzungen, Belegungsgrade, Restriktionen / Nutzungskonflikte, zu Grunde liegende Planungen / Konzepte, Lage / Erreichbarkeit, Handlungsbedarf) zu den jeweiligen Gewerbegebieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortbedingungen und –eignungen sowie planungsbezogener Rahmenbedingungen und Ziele. Die Steckbriefe und deren Fortschreibbarkeit sind auch ein geeignetes Instrument für ein Monitoring und zur Evaluierung der Gewerbeflächen- und Standortentwicklung der Stadt Freising. Die Lage der Gewerbegebietssteckbriefe der Stadt Freising ist in nachstehender Karte dargestellt. Die Gewerbegebietssteckbriefe folgen danach.

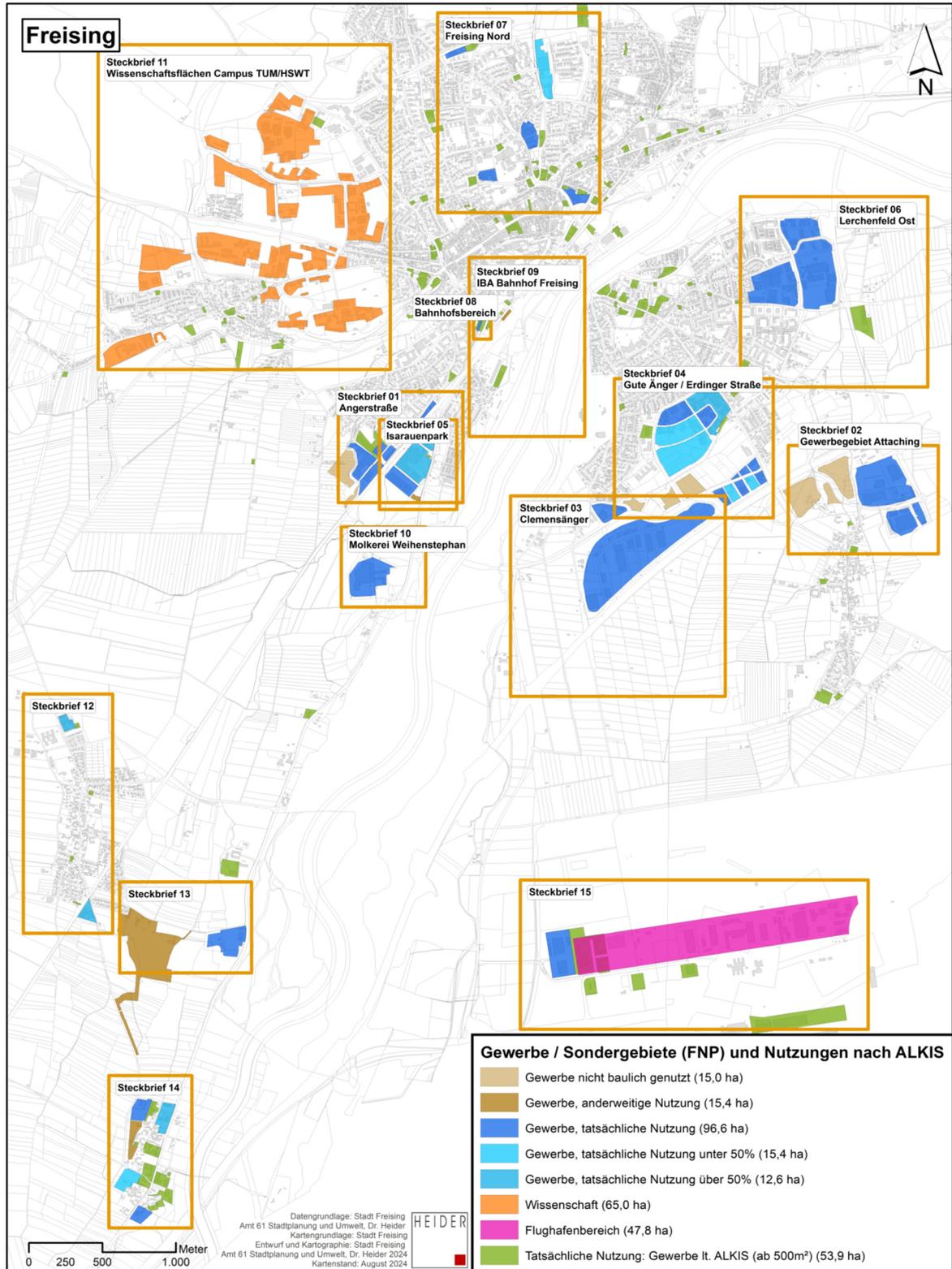
Die Struktur der Gewerbegebiete der Stadt Freising ist in nachfolgender Karte dargestellt. In 15 Steckbriefen wurden im Rahmen des Wirtschaftsstandortkonzeptes alle bestehenden Gewerbegebiete analysiert. Dabei wurden, wenn möglich, jeweils zusammenhängende Flächen zu städtebaulichen Teilgebieten zusammengefasst. Dabei entstand eine Übersicht zu den aktuell noch verfügbaren Flächen, als auch eine Beschreibung zu Nutzungsrestriktionen, dem Standortcharakter, einer Zusammenfassung zu den aktuellen gewerblichen Nutzungen und Hinweisen zu vorhandenem Handlungsbedarf. Eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Gewerbegebiete findet in Form der nachfolgenden Steckbriefe statt. Diese bilden die Grundlage für die detaillierte Einzelflächenbetrachtung des Wirtschaftsstandortkonzeptes und enthalten spezifische Angaben (u.a. Größen, noch verfügbaren Flächen, gewerblichen Nutzungen, Belegungsgrad, Restriktionen/Nutzungskonflikte, zu Grunde liegende Planungen / Konzepte, Lage / Erreichbarkeit, Handlungsbedarf) zu den jeweiligen Gewerbegebieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortbedingungen und –eignungen sowie planungsbezogener Rahmenbedingungen und Ziele.

Diese Betrachtung stellt den Status Quo auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes dar. In einigen Bereichen bestehen bereits informelle Planungen, welche eine Änderung des Flächennutzungsplanes nahelegen und welche im Rahmen der 2023 beschlossenen Neuaufstellung geprüft werden müssen. Die verfügbaren Flächenpotenziale, welche in den Steckbriefen angegeben sind, stellen daher eine Referenzgröße (Momentaufnahme) dar. Diese werden zwangsläufig

Änderungen erfahren, durch teils geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen (neu festgesetzte Überschwemmungsgebiete, städtebauliche Neuordnung zum Abbau von städtebaulichen Missständen). Diese geänderten städtebaulichen Konzepte werden in einem zweiten Berichtsteil "Entwicklung Gewerbeflächenpotenziale" beleuchtet. Die Gegenüberstellung der sich ändernden Flächenverfügbarkeit erfolgt in Kap. 8!

## Stadt Freising - Wirtschaftsstandortkonzept

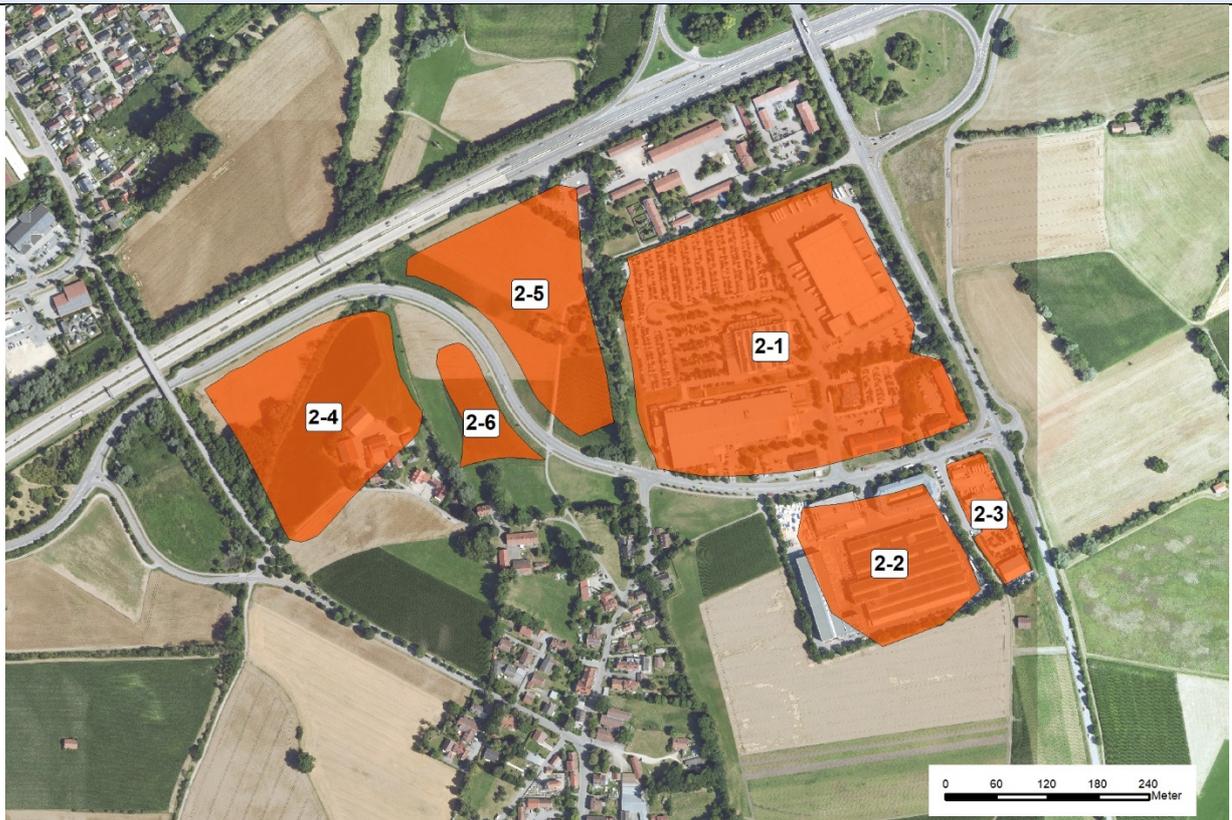
Lage der Gewerbegebietssteckbriefe im Stadtgebiet



**ANGERSTRASSE - Bestandsanalyse**

<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>1-1 bis 1-5, 1-7:</b> Gewerbliche Baufläche <b>1-6:</b> Sonderbaufläche
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	ca. 8,0 ha
<b>Bebauungsplan</b>	145 PTW
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b> <b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	75 % 73 %
<b>Verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	<b>1-1:</b> ca. 2,4 ha <b>1-4:</b> ca. 0,4 ha
<b>Straßenanbindung an</b>	Angerstraße
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 2.000 m bis zur A92
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (Linie 633)

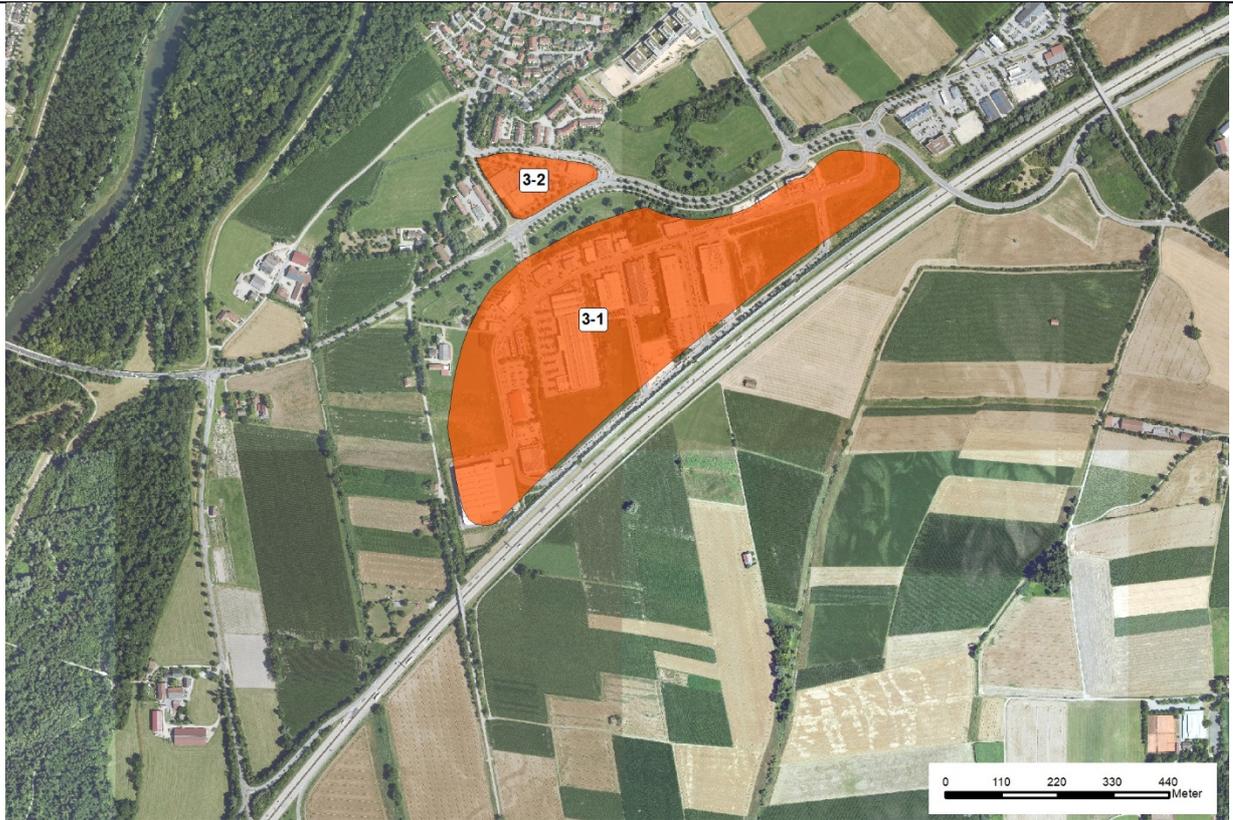
<b>ANGERSTRASSE - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	Wohnen, landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche, Bahnverkehr
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	Überschwemmungsgebiete im westlichen Bereich, Lärmschutz
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	<p><b>1-1 bis 1-5, 1-7:</b> Gewerbestandort, teils in städtebaulich integrierter Lage mit benachbarter Wohnbebauung, teils ortsrandlich, breites Nutzungsspektrum, geprägt durch Klein- und Mittelbetriebe</p> <p><b>1-6:</b> Sondergebiet Verbrauchermarkt</p>
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	<p><b>1-1:</b> keine Nutzung, mit Ausnahme Gärtnereibetrieb auf einem Flurstück</p> <p><b>1-2:</b> Verarbeitendes Gewerbe, endverbraucherbezogene Dienstleistungen, unternehmensbezogene Dienstleistungen</p> <p><b>1-3:</b> Personenbeförderung, Kfz-Gewerbe</p> <p><b>1-4:</b> keine Nutzung</p> <p><b>1-5:</b> Einzelhandelsfachmarkt, Gastronomie</p> <p><b>1-6:</b> Verbrauchermarkt (großflächig)</p> <p><b>1-7:</b> Kfz-Gewerbe</p>
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	<p><b>1-1 und 1-4:</b> Eigentumsverhältnisse prüfen; (bauliche) Restriktionen (v.a. Überschwemmungsgebiet /Verkehrerschließung Westtangente) klären</p> <p><b>1-5 und 1-6:</b> Verlagerung großflächiger Einzelhandel gemäß städtebaulichem Konzept</p>
<b>Vorhandener Handlungsbedarf</b>	<p>Standort Kaufland soll verlagert werden (Nachnutzung wird durch Bauleitplanung geregelt B-Plan 145-PTW)</p> <p>Gestaltung des öffentlichen Raumes (z.B. Bepflanzung, Wegweiser)</p> <p>Durch Nachbarschaft zu Wohngebiet: Ausbau Rad-/Fußwegeverbindungen</p> <p>Verbesserung Erreichbarkeit Fuß- Radwegeanbindung durch Unterführung Anschluss Richtung Münchner Straße</p>

**GEWERBEGEBIET ATTACHING - Bestandsanalyse**


<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>2-1:</b> Sonderbaufläche, Gewerbliche Baufläche <b>2-2, 2-3:</b> Gewerbliche Baufläche <b>2-4 bis 2-6:</b> Gewerbliche Baufläche vorbehaltlich Erschließung
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	ca. 22 ha
<b>Bebauungsplan</b>	Attaching Nord Gewerbe, 58, 131, 491 (1.+2. Änderung), 421, 467
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b>	74%
<b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	64%
<b>verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	<b>2-4:</b> ca. 3,5 ha, <b>2-5:</b> ca. 3,5 ha, <b>2-6:</b> ca. 1 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	Südtangente/ -ring, Raiffeisenstraße, B301
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 150m bis B301, 500m bis A92
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (Line 634)

<b>GEWERBEGEBIET ATTACHING - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	Wohnen, landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche, Autobahnmeisterei
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	Überschwemmungsgebiete im westlichen Bereich, Lärmschutz
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	<p><b>2-1:</b> Sondergebiet / Einzelhandelsstandort in städtebaulich nicht-integrierter Lage und Gewerbegebiet</p> <p><b>2-2, 2-3:</b> Gewerbegebiet in Ortsrandlage</p> <p><b>2-4 bis 2-6:</b> Gewerbegebiet in Ortsrandlage vorbehaltlich Erschließung, bisher größtenteils landwirtschaftliche Flächen, ohne größere Erschließung</p>
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	<p><b>2-1:</b> Einzelhandelsstandort Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandel; Verarbeitendes Gewerbe/Handwerk; Logistik; Park &amp; Fly (Flughafen), Versandhandel</p> <p><b>2-2:</b> Produzierendes Gewerbe (Großbetrieb, standortprägend), unternehmensbezogene Dienstleistungen</p> <p><b>2-3:</b> Verarbeitendes Gewerbe, Park &amp; Fly</p> <p><b>2-4, 2-5 und 2-6:</b> unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche</p>
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	<p><b>2-1:</b> bei Vorhaben der angesiedelten großflächigen Einzelhandelsstandorte Anpassung an die städtebaulichen Ziele des Einzelhandelskonzeptes sowie die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogrammes mit Zulässigkeiten von Sortimenten des Sonstigen Bedarfes / nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder Umnutzung in gewerbliche Bauflächen, ggf. Anpassung Bebauungsplan</p> <p><b>2-4 bis 2-6:</b> Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen/Grünflächen prüfen, verkehrliche Erschließung klären</p>
<b>Vorhandener Handlungsbedarf</b>	<p><b>2-4 bis 2-6:</b> Planungsrecht schaffen: Aufstellung Bebauungsplan wenn möglich, Eigentumsverhältnisse klären</p> <p><b>2-1:</b> Kontaktaufnahme Grundstückseigentümer durch Wirtschaftsförderung, Beratung/Unterstützung zur Ermöglichung höherwertiger Nutzungen</p>

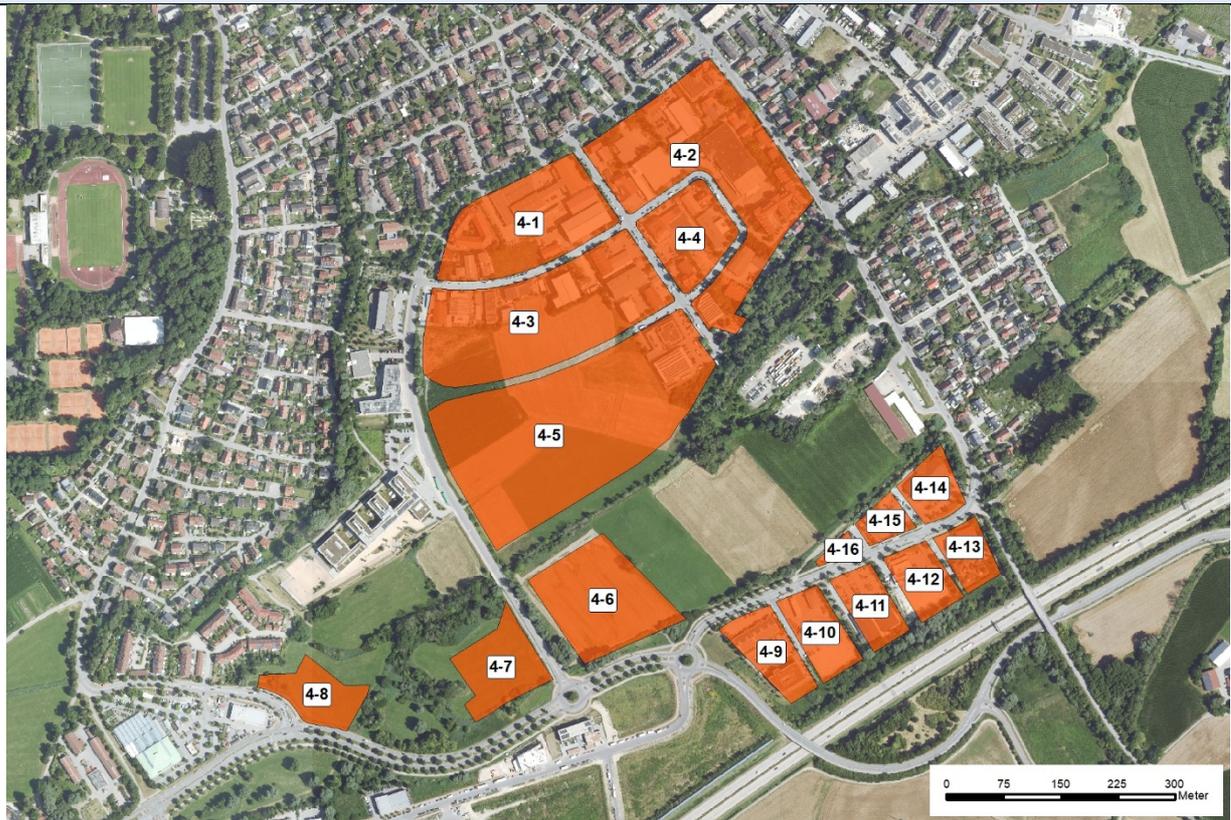
### CLEMENSÄNGER - Bestandsanalyse



<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>3-1:</b> Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche <b>3-2:</b> Sonderbaufläche
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	<b>3-1:</b> ca. 25,4 ha <b>3-2:</b> ca. 1,9 ha
<b>Bebauungsplan</b>	71, 71Ä1, 71Ä2, 71Ä3, 71a, 80
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b>	26 %
<b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	<b>3-1:</b> 82 %, <b>3-2:</b> 100 %
<b>verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	<b>3-1:</b> ca. 4,6 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	Südtangente
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 1.000 m zur Autobahn (A92) und Kreisstraße FS44
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (Linie 634 Attaching)

<b>CLEMENSÄNGER - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen, Fachmärkte, Autobahn
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	Ausgleichsflächen angrenzend im Norden, Autobahn A92 im Süden, Naturdenkmal Lohmühlbach im Norden angrenzend
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	<p><b>3-1:</b> großes Gewerbegebiet in Ortsrandlage; kein ausgeprägter Nutzungsschwerpunkt; Flächen weitgehend vergeben, wenige Restflächen frei (überwiegend nicht in städtischem Eigentum), breites Größenspektrum der Flächenparzellierung - zwischen ca. 0,2 bis ca. 2,7 ha; Verfügbarkeit größerer Flächen ermöglichte externe Ansiedlungen sowie flächenintensive Bedarfe ortsansässiger Betriebe (z.B. Brauerei)</p> <p><b>3-2:</b> Standort für großflächigen Einzelhandel</p>
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	<p><b>3-1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>verarbeitendes Gewerbe / Handwerk</li> <li>High-Tech Unternehmen / Engineering</li> <li>Großhandel</li> <li>Einzelhandelsfachmärkte (klein- und großflächig)</li> <li>Kfz-Gewerbe</li> <li>endverbraucherorientierte Dienstleistungen (Systemgastronomie, Ärzte, Spielhalle)</li> <li>unternehmensbezogene Dienstleistungen</li> <li>Logistik</li> </ul> <p><b>3-2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>großflächiger Einzelhandel</li> </ul>
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	alle Flächen sind bestens verkehrlich angeschlossen und aktivierbar
<b>Vorhandener Handlungsbedarf</b>	Fortführung der Flächenvermarktung im Rahmen des bisherigen gewerblichen Nutzungs-Mixes

## GUTE ÄNGER / ERDINGER STRASSE - Bestandsanalyse



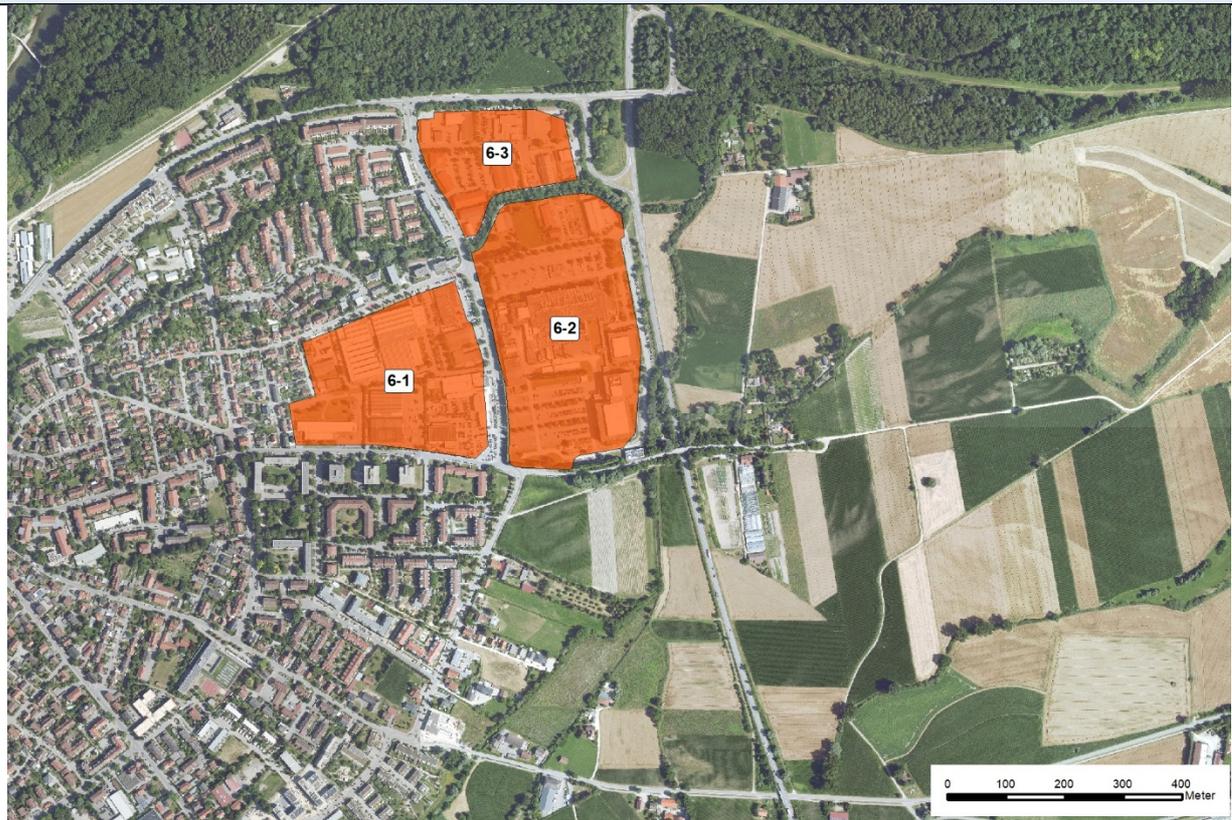
<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>4-1 bis 4-16:</b> Gewerbliche Baufläche <b>4-5:</b> teilweise Gewerbliche Baufläche vorbehaltlich der Erschließung
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	ca. 25,1 ha
<b>Bebauungsplan</b>	86, 86a, 53Ä1, 46Ä2
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b> <b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	53% 54%
<b>verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	<b>4-1:</b> ca. 0,2 ha, <b>4-3:</b> ca. 2 ha, <b>4-5:</b> ca. 5,5 ha, <b>4-6:</b> ca. 1,9 ha, <b>4-7:</b> ca. 1 ha, <b>4-8:</b> ca. 0,7 ha, <b>4-10:</b> ca. 0,3 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	Gute Änger, Erdinger Straße, Südtangente/-ring
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 1.500 m bis A92
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (Linien 511, 623)
<b>Umfeldnutzungen</b>	Wohnen, landwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen (Schulen)

<b>GUTE ÄNGER / ERDINGER STRASSE - Bestandsanalyse</b>	
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	Ausgleichsflächen, Biotope an den Gräben, Naturdenkmal Lohmühlbach (betroffene Flächen: 4-7, 4-8)
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	Nähe zur Autobahn A92, jedoch ohne direkte Zuwegung <b>4-1 bis 4-5:</b> Gewerbegebiet (ohne ausgeprägten Nutzungsschwerpunkt) in städtebaulich integrierter Lage mit benachbarter, teils umschließender Wohnbebauung, breites Nutzungsspektrum, geprägt durch Klein- und Mittelbetriebe <b>4-6 bis 4-8:</b> Gewerbegebiet bisher ohne gewerbliche Nutzung, landwirtschaftliche Fläche <b>4-9 bis 4-16:</b> Gewerbegebiet (einzelhandelsgeprägt), teils in städtebaulich integrierter Ortsrandlage mit benachbarter Wohnbebauung, teils ortsrandlich
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	<b>4-1:</b> medizinische und endverbraucherbezogene Dienstleistungen, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Großhandel <b>4-2:</b> medizinische und endverbraucherbezogene Dienstleistungen, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Großhandel, Einzelhandel, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Schulungseinrichtungen <b>4-3:</b> medizinische und endverbraucherbezogene Dienstleistungen, Hotellerie, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Großhandel, Einzelhandel, Handwerk, Schulungseinrichtungen <b>4-4:</b> Handwerk, Kfz-Gewerbe <b>4-5:</b> unternehmensbezogene Dienstleistungen, Großhandel, Einzelhandel, Handwerk, Kfz-Gewerbe <b>4-6 bis 4-8:</b> gewerblich ungenutzte Flächen, landwirtschaftl. Nutzung <b>4-9 bis 4-16:</b> Einzelhandel (groß-/kleinflächig), endverbraucherbezogene Dienstleistungen, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Handwerk
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	<b>4-5 bis 4-8:</b> Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen/Grünflächen prüfen, Planungsrecht schaffen; es wurde eine informelle Planung zu Gunsten einer Änderung der Flächennutzung beschlossen (siehe Steckbrief "Gute Änger – Planung")
<b>Vorhandener Handlungsbedarf</b>	<b>4-2:</b> Anpassung Planungsrecht durch Änderung Bebauungsplan Nr. 46 von Gewerbegebiet zu Urbanem Gebiet im östl. Bereich, um der vorliegenden Wohnnutzung entlang der Erdinger Straße gerecht zu werden <b>4-1 bis 4-5:</b> Aufwertungskonzept Gewerbegebiet zur Sicherung des Gewerbebestandes, Einbeziehung und Vernetzung der Gewerbetreibenden

**ISARAUENPARK - Bestandsanalyse**

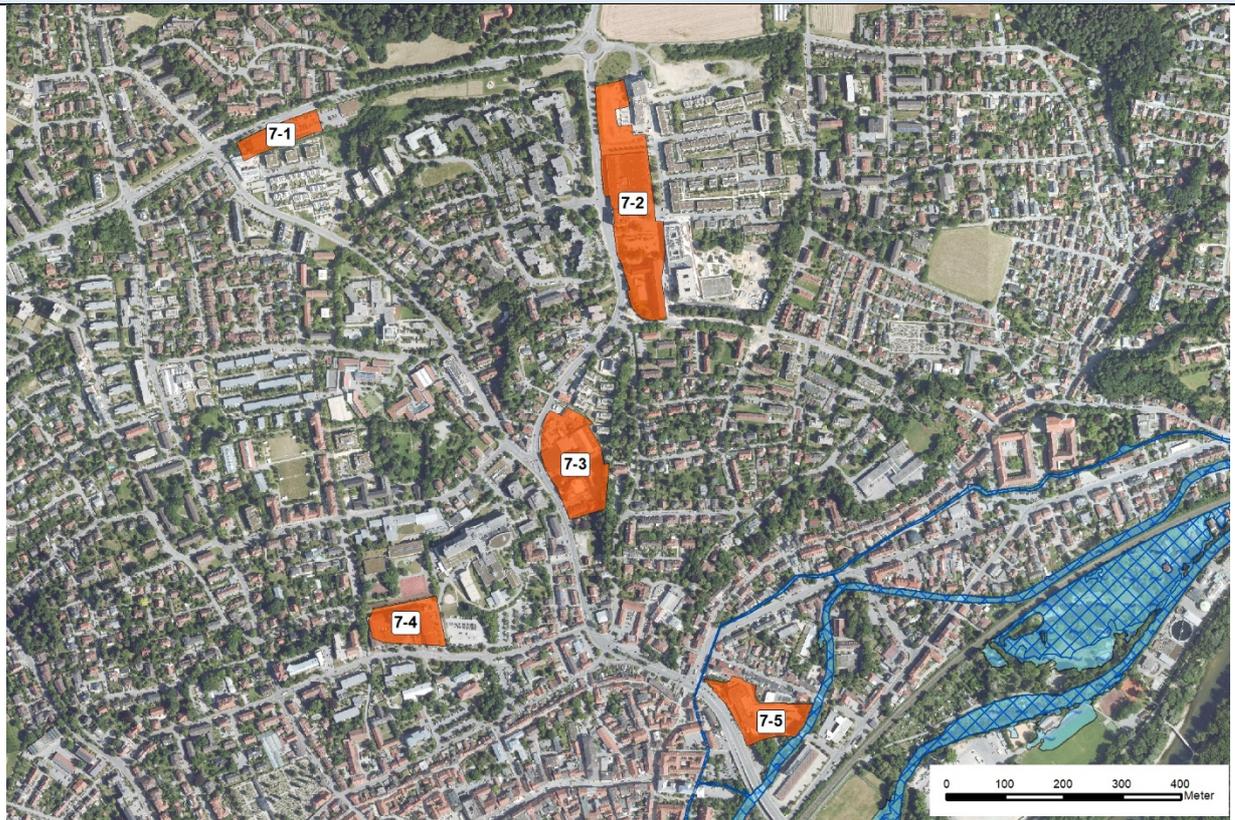
<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>5-1 und 5-4:</b> Gewerbliche Baufläche <b>5-2 und 5-3:</b> Sonderbaufläche
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	ca. 7,3 ha
<b>Bebauungsplan</b>	101a, 101a Ä1, 101a Ä2-Teil A, 101a Ä2-Teil B, 145 PTO
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b> <b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	63% 93%
<b>Verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	<b>5-1:</b> ca. 0,5 ha, <b>5-4:</b> ca. 0,07 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	Münchner Straße
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 500m bis Westtangente, ca. 2.000 m bis A92
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (Linien X660, 635)

<b>ISARAUENPARK - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	Wohnen, Bahnverkehr, landwirtschaftliche Fläche
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	Überschwemmungsgebiet südlich, Lärmschutz, Denkmalschutz Schlüterhallen
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	5-1: Gewerbegebiet 5-2: großflächiges Sondergebiet Einkaufszentrum mit Kino 5-3: Logistikhalle mit Elektrogroßhandelsflächen 5-4: Gewerbegebiet
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	5-1: Tankstelle mit Schnellrestaurant; unbebaute Brachfläche im Westteil (Teil des Bebauungsplans Nr. 145 PTO) 5-2: Fachmärkte (klein- und großflächig); endverbraucherorientierte Dienstleistungen (Systemgastronomie, Freizeitangebote) 5-3: Großhandel 5-4: Wohn-/Gewerbehaus
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	5-4: bestehende Wohnnutzung ggf. umnutzen
<b>Vorhandener Handlungsbedarf</b>	5-1: Vorbereitung der Umsetzung der bebauungsplankonform festgesetzten mehrgeschossigen gewerblichen Nutzung; Erschließung der Wohn- und Gewerbebebauung jenseits der Bahnstrecke durch Unterführung o.ä.) Verbesserung Erreichbarkeit Fuß- Radwegeanbindung durch Unterführung Anschluss Richtung Angerstraße

**LERCHENFELD OST - Bestandsanalyse**

<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>6-1, 6-2, 6-3: Gewerbliche Baufläche</b>
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	ca. 21,7 ha
<b>Bebauungsplan</b>	12, 30
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b>	100%
<b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	100%
<b>Verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	0 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	B301, Kepserstraße, Isarstraße, Haggertystraße
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 1.000m zur A92, ca. 50m zur B301
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (Linien 616, 619, 622, 623, 624)

<b>LERCHENFELD OST - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	Wohnen, landwirtschaftliche Fläche
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	FFH Gebiet im Norden, Lärmschutz gegenüber angrenzender Wohnnutzung, Bodendenkmal, Biotope
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	<p>Großflächiger Gewerbestandort in städtebaulich integrierter Lage mit benachbarter, teils umschließender Wohnbebauung, Nutzungsmischung geprägt durch endverbraucherorientierte Versorgungseinrichtungen und High-Tech Unternehmen des produzierenden Gewerbes</p> <p><b>6-1:</b> Gewerbegebiet (ohne ausgeprägten Nutzungsschwerpunkt)</p> <p><b>6-2:</b> Gewerbegebiet (Nutzungsschwerpunkt High-Tech)</p> <p><b>6-3:</b> Gewerbegebiet (Nutzungsschwerpunkt Einzelhandel)</p>
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	<p><b>6-1:</b> Produzierendes Gewerbe (High-Tech); Verarbeitendes Gewerbe/Handwerk; Einzelhandel (klein-/großflächig), endverbraucherorientierte Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe</p> <p><b>6-2:</b> IT-Unternehmen (Forschung, Entwicklung, Produktion von Halbleitern), Kfz-Gewerbe, Avionik</p> <p><b>6-3:</b> Einzelhandelsfachmärkte (klein-/großflächig), endverbraucherorientierte Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe</p>
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	alle Flächen sind bestens verkehrlich angeschlossen und aktivierbar
<b>Vorhandener Handlungsbedarf</b>	<p><b>6-1:</b> Neuordnungsbedarf wegen Modernisierungs-/Erweiterungsbedarf Lebensmittelmarktstandort und potenziellem Erweiterungs-/Verlagerungsbedarf größerer Unternehmen</p> <p><b>6-2:</b> Sicherung Produktionsstandort bestehender Großunternehmen durch Erhalt ausreichender Schallschutzabstände auf lärmsensible künftige Nutzungen im Umfeld</p> <p><b>6-3:</b> Aufwertungskonzept Gewerbegebiet zur Sicherung des Gewerbebestandes</p> <p>Aktualisierung der vor der BauNVO 1977 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne, um eine bauplanungsrechtliche Grundlage für eine auf die städtebaulichen Ziele ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung zu erhalten</p> <p>Kooperation der stadteigenen Versorgungsbetriebe mit großen Betrieben vor Ort zur Nutzung der Abwärme</p>

**FREISING NORD - Bestandsanalyse**

<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>7-1 bis 7-5:</b> Sonderbaufläche <b>7-2:</b> Gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	ca. 6,8 ha
<b>Bebauungsplan</b>	144, 144Ä1, 74Ä2 – Teil 2, 56, 6, 6Ä1, 64
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b> <b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	90% 98%
<b>verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	<b>7-2:</b> 0,3 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	Mainburger Straße, Wettersteinring, Karwendelring, Alois-Steinecker-Straße, Isarstraße
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 3.000 m bis B301, ca. 5.000 m bis A92
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (Linien 620, 621, 630, 631, 633)

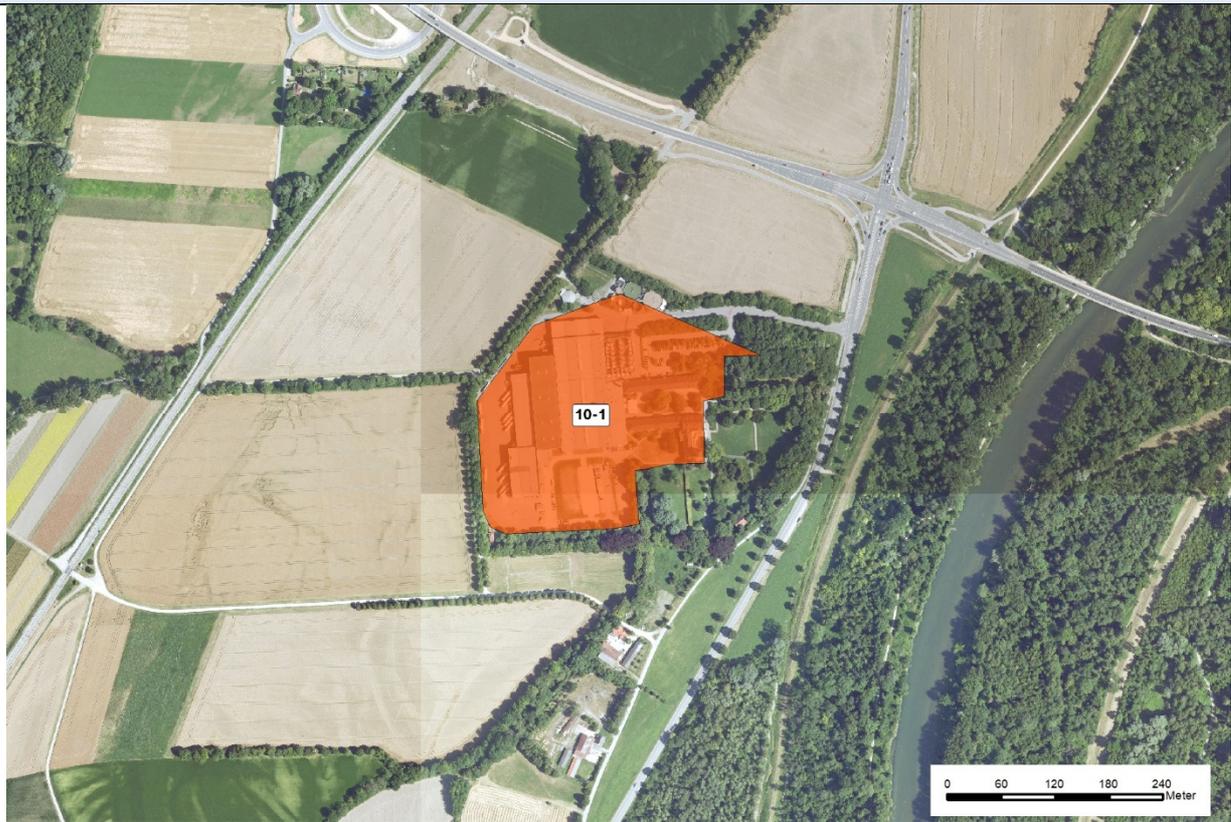
<b>FREISING NORD - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	Wohnen, Grünflächen, Gemeinbedarf, Mischgebiet
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	Lärmschutz
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	<p>städtebaulich integrierte innerstädtische Gewerbestandorte</p> <p><b>7-1:</b> Verbrauchermarkt</p> <p><b>7-2:</b> Quartierszentrum, nahe größerem Wohnquartier und Schulstandort, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig</p> <p><b>7-3:</b> Brauereistandort</p> <p><b>7-4:</b> Hotel und städtische Parkgarage</p> <p><b>7-5:</b> Fach-/Einzelhandel</p>
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	<p><b>7-1:</b> Einzelhandel (groß-/kleinflächig)</p> <p><b>7-2:</b> Einzelhandel (groß-/kleinflächig); endverbraucherorientierte Dienstleistungen und Gastronomie</p> <p><b>7-3:</b> Brauerei</p> <p><b>7-4:</b> Hotel mit Einliegern, Parkgarage im Untergrund</p> <p><b>7-5:</b> großflächiger Einzelhandelsfachmarkt</p>
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	alle Flächen sind bestens verkehrlich angeschlossen und aktivierbar
<b>vorhandener Handlungsbedarf</b>	<p><b>7-2:</b> Aktivierung des Grundstücks südlich des Quartiersplatzes (Eigentümer LK FS)</p> <p><b>7-5:</b> ggf. Nutzungsumstrukturierung</p>

**IBA BAHNHOFBEREICH FREISING - Bestandsanalyse**


<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>9-1: Sonderbaufläche</b>
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	ca. 0,2 ha
<b>Bebauungsplan</b>	Entwicklungssatzung Bahnhofsbereich
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b> <b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	100% 100%
<b>Verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	0 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	Münchner Straße, Ottostraße, Bahnhofstraße, Johannisstraße, Seilerbrückstraße, Auenstraße, Luitpoldstraße
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 3.000 m bis A92
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	DB Bahnverkehr, S-Bahn, Bus (alle Linien Freising Bahnhof)

<b>IBA BAHNHOFBEREICH FREISING - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	Wohnen, Bahnverkehr
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	Lärmschutz, teilweise Sanierungsgebiet Altstadt
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	Bahnhof, Verkehrsknotenpunkt in zentraler städtischer Lage mit Convenience-Angeboten (Einzelhandel, Dienstleistungen)
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	kleinflächiger Einzelhandel und endverbraucherorientierte Dienstleistungen aus dem Convenience-Bereich am Bahnhof
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	-
<b>vorhandener Handlungsbedarf</b>	städtebauliche Aufwertung Bahnhofplatz, städtebaulich-funktionale Stärkung Bahnhofsareal, bessere Verknüpfung des Bahnhofsareals mit dem Bereich östlich der Gleise

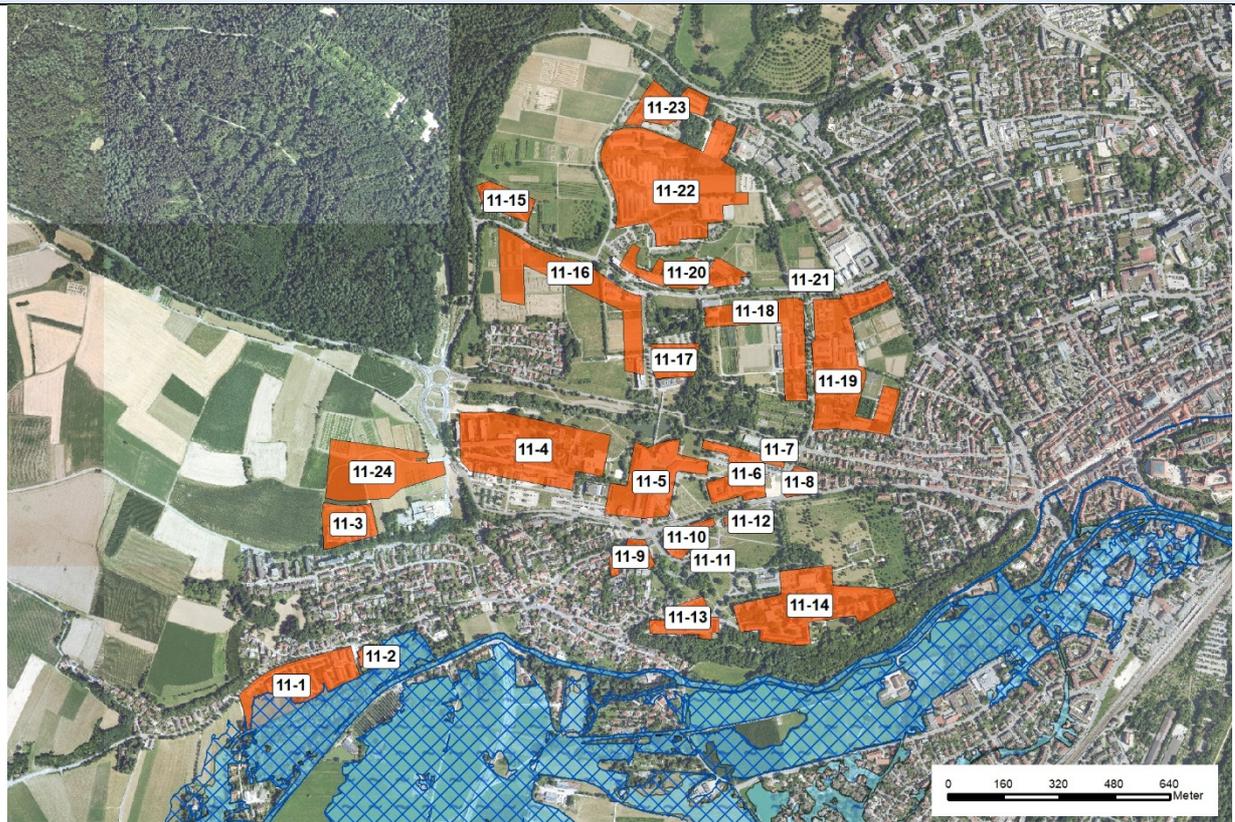
**MOLKEREI WEIHENSTEPHAN - Bestandsanalyse**



<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>10-1: Sonderbaufläche</b>
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	ca. 5,5 ha
<b>Bebauungsplan</b>	99
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b>	ohne Angabe
<b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	100%
<b>Verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	0 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	Münchener Straße
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 2.000 m zur A92
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (Linien X660, 6003)

<b>MOLKEREI WEIHENSTEPHAN - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	landwirtschaftliche Fläche
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	östlich der Münchner Straße: FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Denkmalschutz
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	<b>10-1:</b> Sondergebiet für Forschung und Lehre (Molkerei) mit Produktionsstätte, Verwaltung, Betriebswohnbereichen
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	Ehem. Staatliche Molkerei Weihenstephan, wurde 2000 privatisiert, mit verbundenen Verarbeitungs- und Dienstleistungsbetrieben
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	-
<b>Vorhandener Handlungsbedarf</b>	-

**WISSENSCHAFTLICHE FLÄCHEN (CAMPUS TUM, HSWT) - Bestandsanalyse**



<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>11-1 bis 11-24: Sonderbaufläche (Campus, Lehre Forschung)</b>
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	<b>11-1 bis 11-24: ca. 65 ha</b>
<b>Bebauungsplan</b>	97, 125, 133
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b> <b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	Sonderflächen, nicht erfasst 83 %
<b>Verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	<b>11-24: ca. 4,3 ha (vorbehaltlich Erschließung)</b> <b>11-1, 11-3, 11-4, 11-5, 11-13, 11-16, 11-17, 11-18, 11-20, 11-22, 11-23:</b> insgesamt ca. 11,3 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	Wippenhauser Straße, Thalhauser Straße, Vöttinger Straße, Giggenhauser Straße, Weihenstephaner Ring, Westtangente
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 5.000 m bis A92, ca. 4.500 m bis B301
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (diverse Linien)

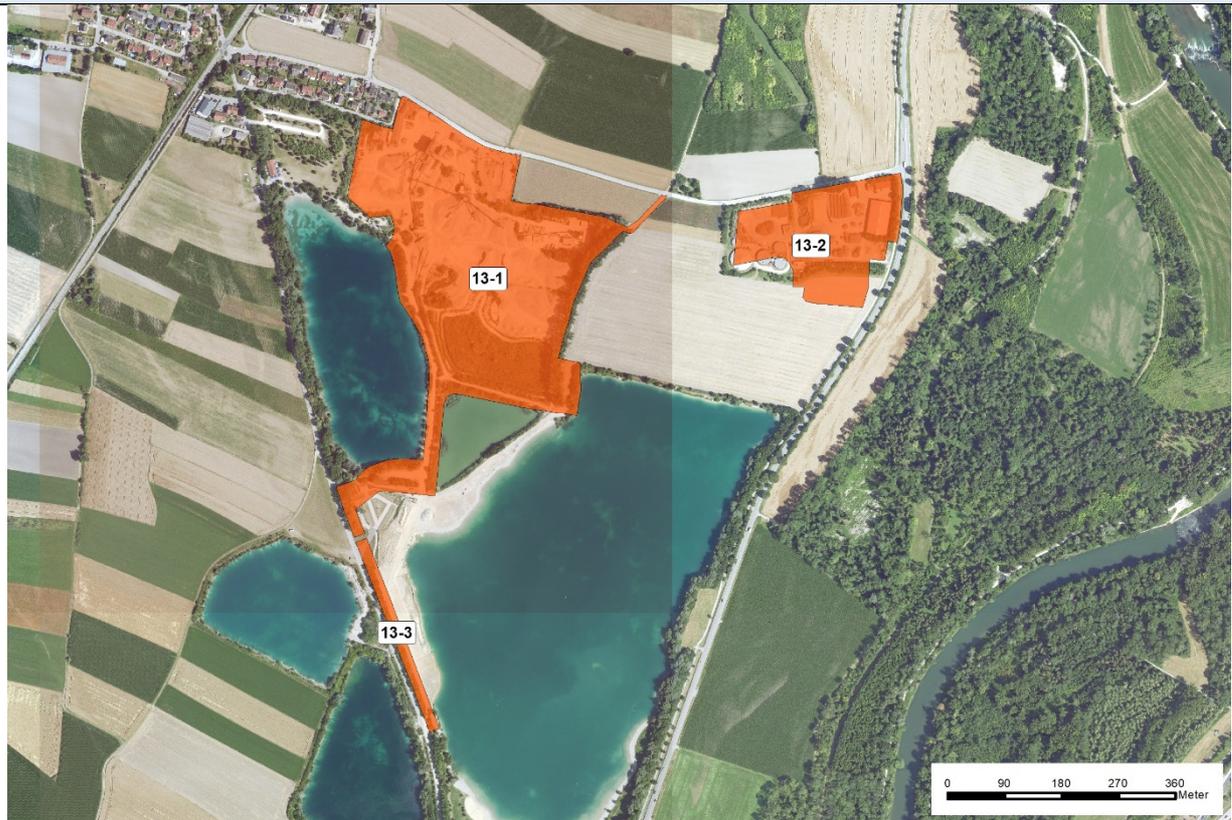
<b>WISSENSCHAFTLICHE FLÄCHEN (CAMPUS TUM, HSWT) - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	Wohnen, Grünflächen, Gemeinbedarf, landwirtschaftliche Flächen
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	Überschwemmungsgebiet
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	<p>Universitäts-, Hochschul- und Forschungseinrichtungen der TU München (TUM School of Life Sciences) und Hochschule Weihenstephan-Triesdorf,</p> <p>Bayerische Staatsbrauerei,</p> <p>Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft,</p> <p>Bayerische Landesanstalt für Wald- und Forstwirtschaft,</p> <p>Innovations- und Gründerzentrum Biotechnologie IZB,</p> <p>Fraunhofer-Institut für Verfahrenstechnik und Verpackung</p>
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	<p>diverse Forschungs- und Lehrinstitute der Technischen Universität München, als auch der Hochschule Weihenstephan Triesdorf, sowie Landesämter in den Bereichen Land- Forstwirtschaft, Lifesciences, Lebensmitteltechnologie, sowie Bayerische Staatsbrauerei Weihenstephan, Bayerische Staatsgüter, Zentrum für Infektionsprävention</p> <p><b>11-3:</b> Innovations- und Gründerzentrum Biotechnologie, Bayerische Staatsbrauerei</p>
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	<b>11-24:</b> vorbehaltlich der Verkehrserschließung
<b>Vorhandener Handlungsbedarf</b>	<p>Nachverdichtung und Erweiterung nach Planung des Staatlichen Bauamts Freising</p> <p>Städtebaulicher und freiraumplanerischer Rahmenplan/Gesamtkonzept notwendig</p>

**PULLING - Bestandsanalyse**

<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>12-1, 12-2:</b> Gewerbliche Baufläche
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	ca. 1,8 ha
<b>Bebauungsplan</b>	124, 124Ä1, 124Ä2
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b> <b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	ohne Angabe 91%
<b>Verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	<b>12-2:</b> ca. 0,2 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	Pullinger Hauptstraße, St.-Ulrich-Straße
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 4.000 m zur A92
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (Linie 6003) S-Bahn, Bahnverkehr

<b>PULLING - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	Wohnen, Mischgebiet, Bahnverkehr, landwirtschaftliche Fläche, Gemeinbedarf
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	Bahnverkehr, Lärmschutz
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	<b>12-1, 12-2:</b> Gewerbegebiet in Ortsrandlage, kleinteilige gewerbliche Nutzungsstruktur
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	Handwerk, Kfz-Gewerbe, Einzelhandel, endverbraucherbezogene Dienstleistungen, unternehmensbezogene Dienstleistungen
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	-
<b>vorhandener Handlungsbedarf</b>	-

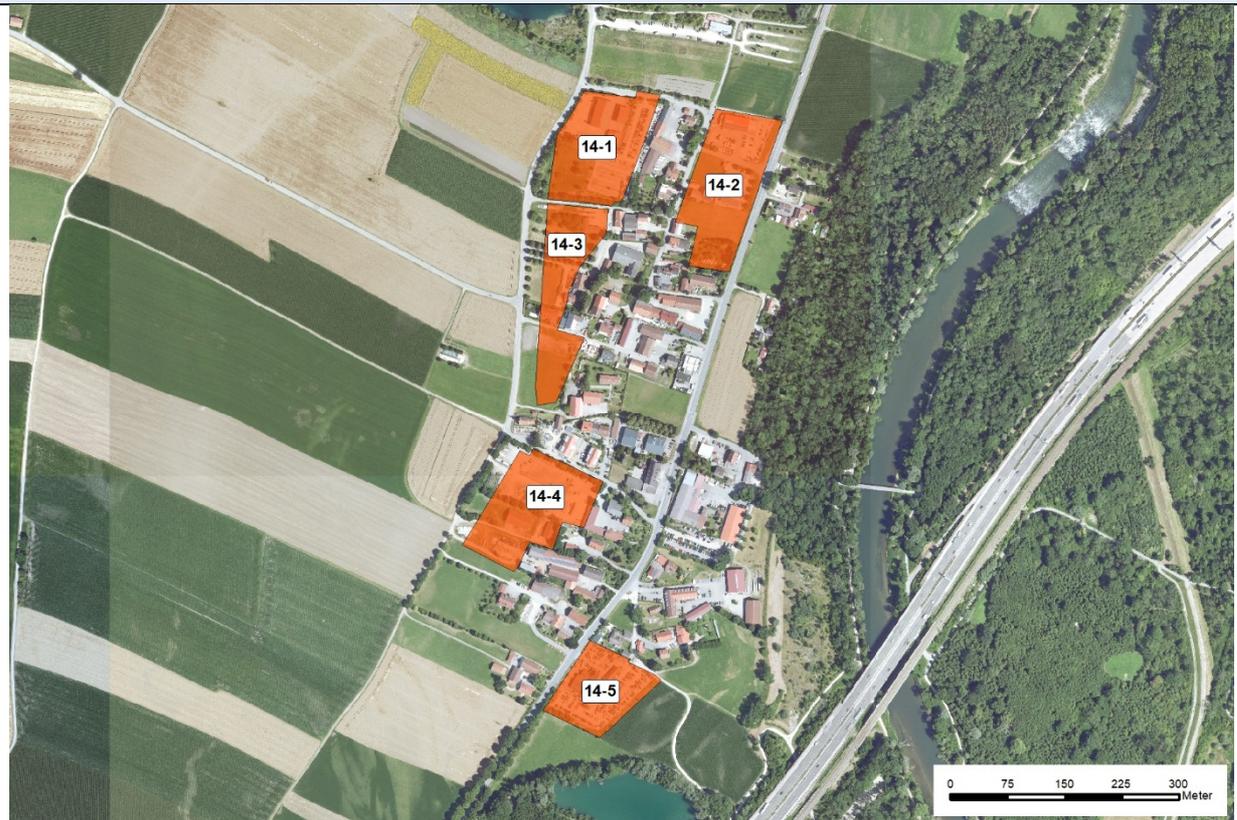
## PULLINGER SEEN AREAL - Bestandsanalyse



<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>13-1 bis 13-3: Sonderbaufläche</b>
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	ca. 17,4 ha
<b>Bebauungsplan</b>	134, 138
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b> <b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	ohne Angabe 74%
<b>Verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	<b>13-1:</b> ca. 4,0 ha, <b>13-3:</b> ca. 0,5 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	Sommerstraße, Acheringer Straße, St.2350
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 100 bzw. 500 m zur St.2350, ca. 3.000m zur A92
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (Linie 6003) S-Bahn, Bahnverkehr

<b>PULLINGER SEEN AREAL - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	landwirtschaftliche Fläche, Wasserflächen (Pullinger Seen), Wohnen, Mischgebiet
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	Erholungsgebiet Pullinger Seen, Biotopkartierung Bayern Teilflächen Nr. 636-0114-001, Außenbereich (planungsrechtlich)
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	<b>13-1:</b> ortsrandnahe Kiesabbauflächen im Umfeld der Pullinger Seen, <b>13-2:</b> Biogasanlage ohne Siedlungszusammenhang in Zuordnung zu Bundesstraße B11 <b>13-3:</b> Grünflächen für Naherholung  Pullinger Seen als eine der wichtigsten Naherholungsgebiete im Umkreis
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	<b>13-1:</b> Kieswerk, Biotopflächen <b>13-2:</b> Biomasseverwertung, Biogasanlage
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	keine Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen für Gewerbe, jedoch Nachnutzungsmöglichkeit auf Teilen der Kieswerkfläche absehbar  <b>13-1:</b> vorliegende Nutzungsalternativen: Bauhof und Lagerplatz der Stadt Freising, Gewerbefläche
<b>Vorhandener Handlungsbedarf</b>	Bauleitplanung: Klärung der Nutzungsalternativen für Nachnutzung Kieswerkfläche  Berücksichtigung der Nutzungsvereinbarkeit mit dem Erholungsflächenverein

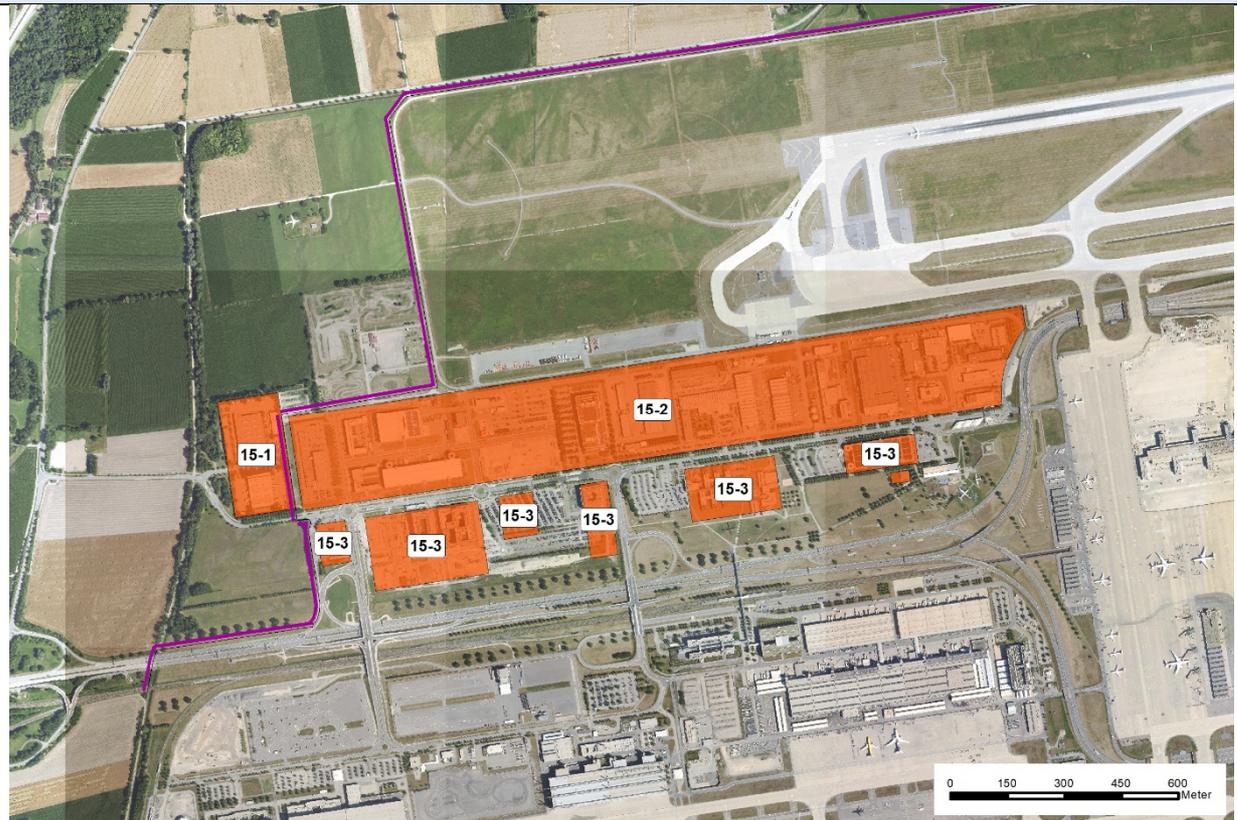
**ACHERING - Bestandsanalyse**



<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>14-1:</b> Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche <b>14-2 bis 14-5:</b> Gewerbliche Baufläche
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	ca. 7,2 ha
<b>Bebauungsplan</b>	122, 153
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b> <b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	ohne Angabe 71%
<b>Verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	<b>14-1:</b> ca. 0,4 ha, <b>14-2:</b> ca. 0,7 ha, <b>14-3:</b> ca. 1 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	Acheringer Hauptstraße / St2350
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 1.500 m zur A92
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bus (Linie X660, 6003)

<b>ACHERING - Bestandsanalyse</b>	
<b>Umfeldnutzungen</b>	Mischgebiet, landwirtschaftliche Fläche, Waldgebiet
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	<b>14-1</b> bis <b>14-5</b> : kleinteilige gewerbliche Nutzungsstruktur, Gewerbe weitgehend innerhalb der ehemals landwirtschaftlich geprägten städtebaulichen Struktur situiert, teils ehemalige Hofstellen mit Gewerbe nachgenutzt
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	<b>14-1</b> bis <b>14-5</b> : kleinstrukturierte Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Kfz-Gewerbe, Beherbergungsbetriebe (insbes. Boardinghäuser), flughafenbezogene park&fly Parkplätze, landwirtschaftliche Betriebe
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	-
<b>Vorhandener Handlungsbedarf</b>	<b>14-2</b> : Nachverdichtung, Nutzung Flächenpotenziale <b>14-1, 14-3</b> langfristig Umstrukturierung auf höherwertige gewerbliche Nutzungen  Leitlinie: Kleinteilige Handwerks- und Gewerbebetriebe, Dienstleistungen, Vermeidung / Abkehr von großflächigen Freiraumnutzungen, wie Lagerung und Ausstellung von Gegenständen und Fahrzeugen oder Anordnung größerer Stellplatzanlagen

**FLUGHAFENBEREICH FREISING - Bestandsanalyse**



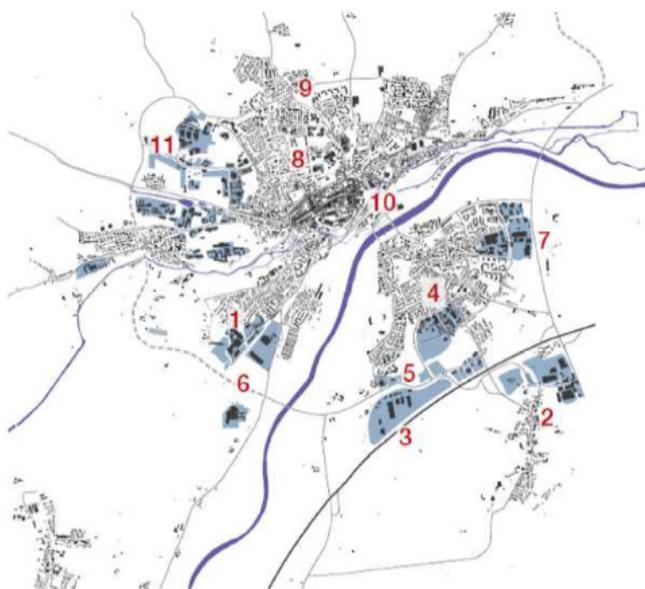
<b>Einordnung gemäß FNP</b>	<b>15-1:</b> Sonderbaufläche <b>15-2 und 15-3:</b> Flughafenbereich
<b>Flächengröße (ungefähre Angabe)</b>	<b>15-1:</b> ca. 5,0 ha <b>15-2:</b> ca. 47,8 ha <b>15-3:</b> ca. 14,2 ha
<b>Bebauungsplan</b>	88a, Planfeststellung Flughafen München
<b>Belegungsgrad 2013 (%)</b> <b>Belegungsgrad 2023 (%)</b>	Sonderflächen, nicht erfasst 89%
<b>Verfügbares Flächenpotenzial 2023 (ungefähre Angabe)</b>	<b>15-3:</b> ca. 4,7 ha
<b>Straßenanbindung an ...</b>	B301, Freisinger Allee, Nordallee, Zentralallee
<b>Entfernung Bundesstraße / Autobahn (ungefähre Angabe)</b>	ca. 1.000 m zur A92, ca. 400 m zur B301

<b>FLUGHAFENBEREICH FREISING - Bestandsanalyse</b>	
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	S-Bahn, Bahnverkehr, diverse Buslinien (u.a. 635)
<b>Umfeldnutzungen</b>	Flughafen, landwirtschaftliche Fläche
<b>Nutzungsrestriktionen</b>	SPA Gebiet, Biotope, Planfeststellung Flughafen
<b>Standortcharakter bestehender Flächen</b>	<p><b>15-1:</b> Sonderbaufläche für Logistik in räumlicher Zuordnung zum Flughafen München</p> <p><b>15-2:</b> Nördliches Bebauungsband innerhalb des Flughafen im Bereich Nordallee</p> <p><b>15-3:</b> Südliches Bebauungsband innerhalb des Flughafen im Bereich Nordallee</p>
<b>aktuelle gewerbliche Nutzungen</b>	<p><b>15-1:</b> Briefzentrum Freising</p> <p><b>15-2:</b> Gewerbliche und Verwaltungsstrukturen innerhalb des Flughafens München</p> <p><b>15-3:</b> Gewerbliche und Verwaltungsstrukturen innerhalb des Flughafens München (u.a. Tankstelle, Hotel, FMG Zentrale, Eventlocation)</p>
<b>Aktivierbarkeit bestehender, freier Flächen</b>	-
<b>vorhandener Handlungsbedarf</b>	-

### 4.3 Entwicklung der gewerblichen Bauflächenkulisse 2013 bis 2024

Um die Potenziale und den künftigen Bedarf an Gewerbeflächen zu ermitteln, stellt die Entwicklung des gewerblichen Flächenbedarfes der Vergangenheit und die daraus resultierenden noch verfügbaren Gewerbeflächen eine wesentliche Grundlage dar. Die hierfür vorrangig in Betracht kommende Betrachtungsperiode beginnt mit STEP 2030 und dem darin dargestellten Gewerbeflächenbestand, der dem Jahr 2013 entspricht, und reicht bis Anfang 2024, als letzter aktualisierter Erfassungsstand der Gewerbeflächen im Rahmen des Wirtschaftsstandortkonzeptes.

STEP 2030 differenzierte die Gewerbegebiete der Stadt Freising. Unter Berücksichtigung teils nicht mehr differenziert nachvollziehbarer Zuordnungen konnten auf Basis STEP 2030 sieben Gewerbegebietsbereiche einzeln mit den in STEP 2030 ermittelten Größen ermittelt werden, die weiteren in STEP 2030 dargestellten Gewerbegebiete wurden als Ermittlungsgrundlage der seit STEP 2030 erfolgten Gewerbeflächenentwicklungen in einer Kategorie zusammengefasst.



Gewerbeflächen/ Sondergebiete	Gesamt in ha	unbebaut in ha	Belegung
1 Angerstraße	15	4	75%
2 Attaching	28	7	74%
3 Clemensänger	36	27	26%
4 Erdinger Straße	6	2	59%
5 Gute Änger	23	13	44%
6 Isarauenpark	7	3	63%
7 Lerchenfeld Ost	24	0	100%
8 Prinz-Ludwig-Str.	1	0	69%
9 SO Karwendelring	1	0	100%
10 SO Saturn	1	0	100%
11 Wissenschaftsfl.	67	-	-
Sonstige	49	5	90%
<b>Gesamt</b>	<b>191</b>	<b>61</b>	<b>-</b>
<b>Gesamt ohne Wissenschaft</b>	<b>124</b>	<b>61</b>	<b>51%</b>

Quelle: Stadt Freising, Stadtentwicklungsplan STEP 2030, Stand November 2015.

Zum Ausgangszeitpunkt STEP 2030 waren ca. 60,8 Hektar gewerblich nutzbare Flächen in der Stadt Freising verfügbar. Im Jahr 2024 sind von diesen Flächen im Flächennutzungsplan Stand 2024 noch ca. 34,7 Hektar gewerblich nutzbare Flächen vorhanden. Damit wurden zwischen 2013 und 2024 rund 26 Hektar Gewerbeflächen zusätzlich genutzt. Gegenüber dem Gesamtbestand an Gewerbeflächen des Jahres 2013 bedeutet dies eine Zunahme der gewerblich genutzten Flächen um ca. 21 Prozent.

Über diese in den 15 Gewerbegebietsbereichen gelegenen Flächen hinaus, liegen 2024 ca. 3,9 Hektar zusätzliche Innenentwicklungspotenziale im Stadtgebiet sowie ca. 4,7 Hektar gewerblich

nutzbarer Flächen im Flughafenbereich vor. Ein Vergleich zum STEP 2030 ist wegen der dort dazu nicht ausgewiesenen Angaben nicht möglich.

### Stadt Freising Wirtschaftsstandortkonzept - Entwicklung der gewerblich nutzbaren Flächen 2013 bis 2024 (nach Standorträumen) [Hektar, Bruttofläche]

Steckbriefbereiche (ohne 11 – Wissenschaftsflächen Campus TUM/HWST und 15 – Flughafenbereich Freising)	Stadtentwicklungsplan STEP 2030 Stand 2013	Flächennutzungsplan Stand 2024
01 – Angerstraße	3,8	2,8
02 – Gewerbegebiet Attaching	7,3	7,8
03 - Clemensänger	26,6	4,6
04 – Gute Änger / Erdinger Straße	15,3	11,6
05 - Isarauenpark	2,6	0,5
06 – Lerchenfeld Ost	0	0,3
07 – Freising Nord	0,3	0,3
Sonstige	4,9	6,8
<b>Gesamt</b>	<b>60,8</b>	<b>34,7</b>
<b>Zusätzliche Innenentwicklungspotenziale</b>	<b>Ohne Ausweisung</b>	<b>3,9</b>
<b>11 – Wissenschaftsflächen Campus TUM/HWST</b>	<b>Ohne Ausweisung</b>	<b>15,7</b>
<b>15 – Flughafenbereich Freising</b>	<b>Ohne Ausweisung</b>	<b>4,7</b>

Quelle: Stadt Freising Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz, eigene Erhebungen und Berechnungen Dr. Heider, 2024.

Die wesentlichen Gewerbeflächeninanspruchnahmen seit 2013 im Stadtgebiet waren die seitens der Wirtschaftsförderung erfolgreich umgesetzte weitgehende Vermarktung des Gewerbegebietes Clemensänger sowie erfolgte Flächennutzungen in den Gewerbegebietsbereichen Gute Änger / Erdinger Straße sowie die Ansiedlung der 'Schlüterhallen' im Gewerbegebiet Isarauenpark.

Unter Zugrundelegung des bestehenden Flächennutzungsplanes der Stadt Freising – ohne Berücksichtigung die Flächenverfügbarkeit ändernder Restriktionen, Planungen und Konzepte - liegen ca. 34,7 Hektar gewerblich nutzbare Flächen vor. Die größten Potenziale hierbei bestehen gemäß Stand Flächennutzungsplan in den Gewerbegebieten Gute Änger / Erdinger Straße (ca. 11,6 ha), im Gewerbegebiet Attaching (ca. 7,8 ha) sowie im Gewerbegebiet Clemensänger (4,6 ha). Allerdings bestehen, speziell im Bereich der derzeit noch größten Potenziale Gute Änger und Attaching, bereits informelle Planungen, welche eine Nutzungsänderung bedeuten und damit die Potenziale signifikant reduzieren. Hinzu kommen – wiederum ohne Berücksichtigung die Flächenverfügbarkeit ändernder Restriktionen, Planungen und Konzepte – ca. 3,9 ha an Innenentwicklungspotenzialen sowie von ca. 15,7 ha im Bereich der Wissenschaftsflächen Campus und von ca. 4,7 ha im eigenständigen Flughafenbereich Freising.

## 5 Bedarfsermittlung Wirtschaftsentwicklung

### 5.1 Ergebnisse Unternehmensbefragung (GEFAK mbH)

Im Mai 2023 führte die GEFAK mbH eine Unternehmensbefragung für die Stadt Freising durch<sup>16</sup>. Für eine zukünftige strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung sind die Standortbewertungen und -anforderungen der in der Stadt ansässigen Unternehmen von zentraler Bedeutung. Auch der künftige Flächenbedarf der ansässigen Firmen im Stadtgebiet wurde in dieser Unternehmensbefragung thematisiert. Folgende Handlungsfelder der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung wurden im Rahmen der Unternehmensbefragung abgedeckt:

- ▶ Standortbewertung
- ▶ Gewerbeflächenentwicklung
- ▶ Fachkräftesicherung
- ▶ Nachhaltige Stadtentwicklung
- ▶ Qualitätsmanagement
- ▶ Kontaktmanagement

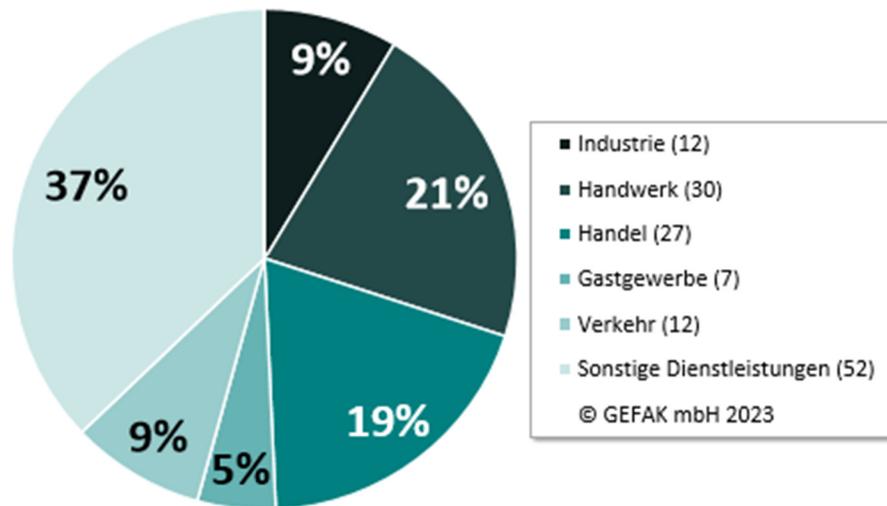
Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Unternehmensbefragung dargestellt, analysiert und wichtige Erkenntnisse für das Gewerbeflächenkonzept abgeleitet. Dabei beschränkt sich das folgende Kapitel auf die für das Wirtschaftsstandortkonzept vordringlich relevanten Aspekte.

Für die statistische Auswertung ergab sich ein Rücklauf von 140 Unternehmen. Knapp ein Drittel der Fragebögen stammt von Kleinbetrieben mit weniger als zehn Beschäftigten und ein weiteres Drittel von Betrieben mit zehn bis unter 20 Beschäftigten. Die zehn Betriebe mit mindestens 100 Beschäftigten haben aufgrund der zahlreichen Kleinbetriebe nur einen geringen Anteil am Rücklauf von sieben Prozent. Bezogen auf die insgesamt 51 angeschriebenen Großbetriebe liegt deren Rücklauf jedoch bei 19,6 Prozent. Nach einer Hochrechnung der GEFAK mbH beziehen sich damit die Ergebnisse der Befragung auf etwa jeden fünften Arbeitsplatz in Freising. Mit gut einem Drittel der antwortenden Betriebe stellen die Betriebe mit dem Unternehmensschwerpunkt in den Sonstigen Dienstleistungen den Großteil des Rücklaufes dar. Es folgen das Handwerk und der Handel mit 21 bzw. 19 Prozent, Industrie und Verkehr kommen auf knapp 9 Prozent.

---

<sup>16</sup> Vgl. Unternehmensbefragung Stadt Freising, GEFAK mbH 2023

## Unternehmensschwerpunkt der befragten Unternehmen



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Freising 2023 (n = 140), GEFAK mbH 2023

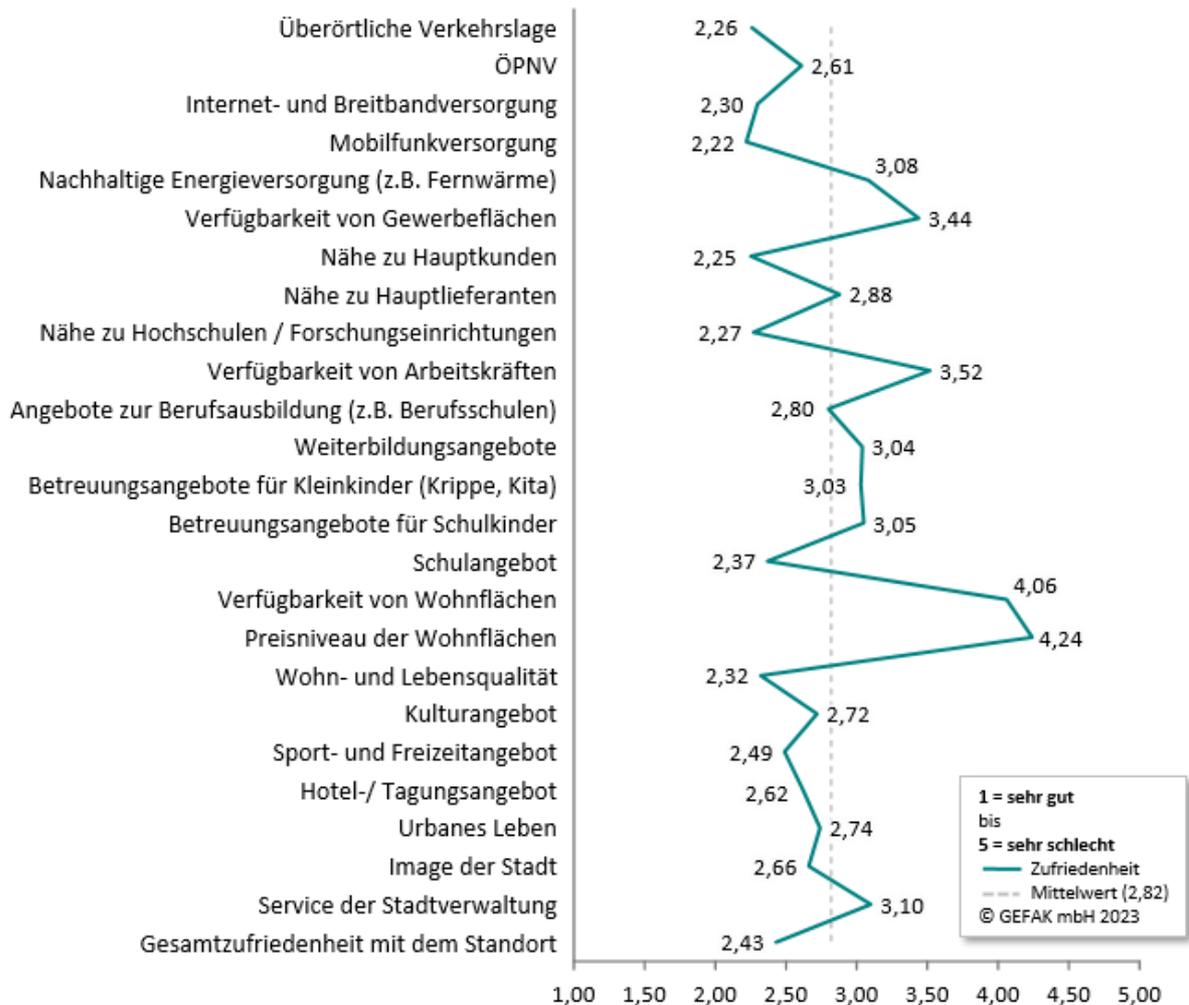
### 5.1.1 Standortbewertung der Unternehmen

Zur Bewertung der Stadt Freising als Wirtschaftsstandort konnten die befragten Unternehmen eine Einschätzung zu 24 vorgegebenen Standortfaktoren abgeben (1=sehr gut bis 5= sehr schlecht). Die Gesamtzufriedenheit am Standort wird mit 2,4 noch als gut bewertet, dabei schwanken die Mittelwerte dieser Noten je nach Standortfaktor zwischen 2,2 und 4,3. Insgesamt betrachtet ergeben sich somit durchaus gewisse Standortstärken und Standortsschwächen für den Wirtschaftsstandort Freising aus Sicht der befragten Unternehmen.

Die am besten bewerteten Standortfaktoren (s. Abbildung unten) sind die Mobilfunkversorgung (2,22), die Nähe zu Hauptkunden (2,25), die überörtliche Verkehrslage (2,26), die Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen (2,27) sowie die Internet- und Breitbandversorgung (2,3). Auch die Wohn- und Lebensqualität (2,32), das Schulangebot (2,37) und das Sport- und Freizeitangebot (2,49) werden noch als gut bewertet. Demgegenüber weisen die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen (3,44), die Verfügbarkeit von Arbeitskräften (3,52), das Wohnflächenangebot die geringste Standortzufriedenheit der Unternehmen. Insbesondere die Verfügbarkeit (4,06) und das Preisniveau der Wohnflächen (4,24) werden bemängelt. Die übrigen Standortbedingungen werden mit Mittelwerten zwischen 2,6 und 3,1 bewertet (z.B. Betreuungsangebote, Service der Stadtverwaltung, Weiterbildungsangebote).<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Vgl. Unternehmensbefragung Stadt Freising, GEFAK mbH 2023

### Bewertung der Standortfaktoren (Mittelwerte)

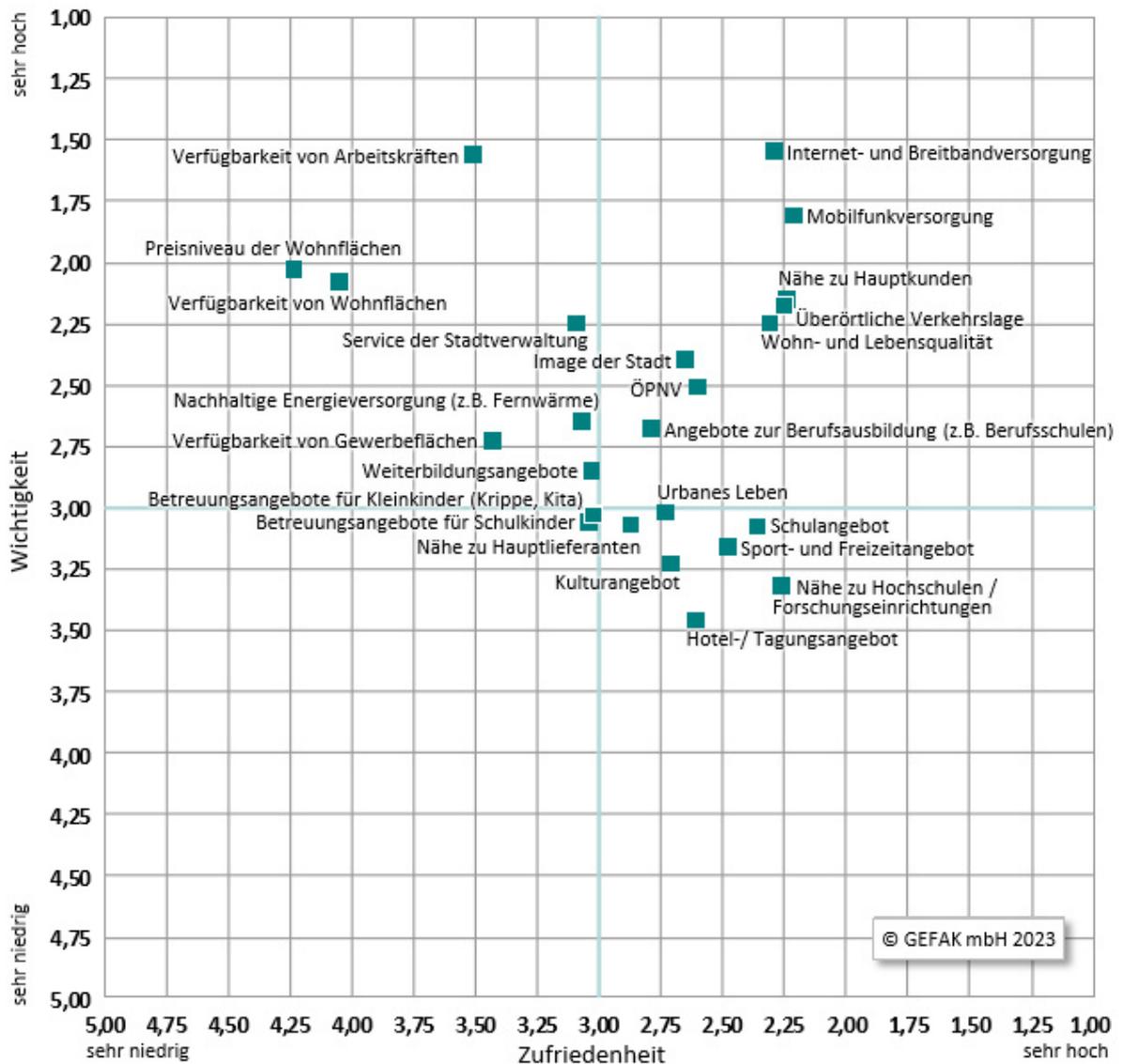


Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Freising 2023 (111 <= n <= 135), GEFAK mbH 2023.

Neben der Zufriedenheit der Betriebe wurden die Standortfaktoren auch hinsichtlich ihrer Wichtigkeit gewichtet. Die derzeit wichtigsten Standortfaktoren für die befragten Unternehmen sind die Internet- und Breitbandversorgung, die Verfügbarkeit von Arbeitskräften, die Mobilfunkversorgung und das Preisniveau bzw. die Verfügbarkeit von Wohnflächen. Mindestens 70 Prozent der Betriebe bezeichnen diese jeweils als wichtig oder sehr wichtig. Eine Gegenüberstellung der Wichtigkeit der Standortfaktoren mit den Zufriedenheitswerten zeigt bei einigen Faktoren einen großen Unterschied zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit (s. nachfolgende Abbildung). Ist die Wichtigkeit bei einem Standortfaktor deutlich höher als die Zufriedenheit, so lässt dies einen Handlungsbedarf vermuten. Am deutlichsten trifft dies auf das Wohnflächenangebot zu, gefolgt von der Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen. Auch beim Service der Stadtverwaltung, bei der Internet- und Breitbandversorgung und der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist ein erkennbarer Handlungsdruck vorhanden. Für die Weiterentwicklung Freising als Wirtschaftsstandort ist die Wohnflächenversorgung sowie

die Verfügbarkeit von Wohnraum somit die größte Herausforderung. Auch die digitale und Telekommunikationsinfrastruktur sollte - trotz hoher Zufriedenheitswerte – fortlaufend verbessert und weiterentwickelt werden.<sup>18</sup>

### Bewertung der Standortfaktoren und ihre Wichtigkeit (Mittelwerte)



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Freising 2023 (111 ≤ n ≤ 135 für Zufriedenheit, 113 ≤ n ≤ 126 für Wichtigkeit), GEFAK mbH 2023.

<sup>18</sup> Vgl. Unternehmensbefragung Stadt Freising, GEFAK mbH 2023

### 5.1.2 Arbeits- und Fachkräftebedarf

Rund 80 Prozent der befragten Unternehmen weisen in den nächsten 12 Monaten einen Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften auf. Am dringendsten benötigen die Betriebe Fachkräfte, gefolgt von Auszubildenden, ungelerten Arbeitskräften und Hochschulabsolventen. Die 77 Betriebe, die ihren Arbeitskräftebedarf quantifiziert haben, wollen innerhalb der Jahresfrist 1.642 zusätzliche Stellen besetzen. Den größten Anteil daran haben mit 1.053 Stellen die ungelerten Arbeitskräfte, mit großem Abstand folgen Fachkräfte (vgl. nachfolgende Tabelle). Hier kommt die große Bedeutung des Flughafens als wichtigster Arbeitgeber Freising zum Ausdruck.

#### Arbeitskräftebedarf in den nächsten 12 Monaten

Arbeitskräfte	Unternehmen mit Bedarf	Unternehmen, die den Bedarf quantifiziert haben	Summierter Arbeitskräftebedarf
Hochschulabsolventen	38	26	118
Fachkräfte	97	56	343
Ungelernte Arbeitskräfte	45	25	1.053
Auszubildende	63	35	128
<b>Summe</b>	<b>115</b>	<b>77</b>	<b>1.642</b>

Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Freising 2023 (n = 115 für allgemeinen Bedarf, n = 77 für quantifizierten Bedarf), GEFAK mbh 2023; Darstellung Dr. Heider 2024.

Gut 90 Prozent der Unternehmen mit Arbeitskräftebedarf erwarten bei der Stellenbesetzung Probleme. Als Ursache für die Stellenbesetzungsprobleme führen die Unternehmen den Mangel an Bewerbern sowie zu teuren Wohnraum an. Zu teurerer Wohnraum ist bei Akademikern und ungelerten Arbeitskräften aus Sicht der Unternehmen sogar die Hauptursache für Stellenbesetzungsprobleme.

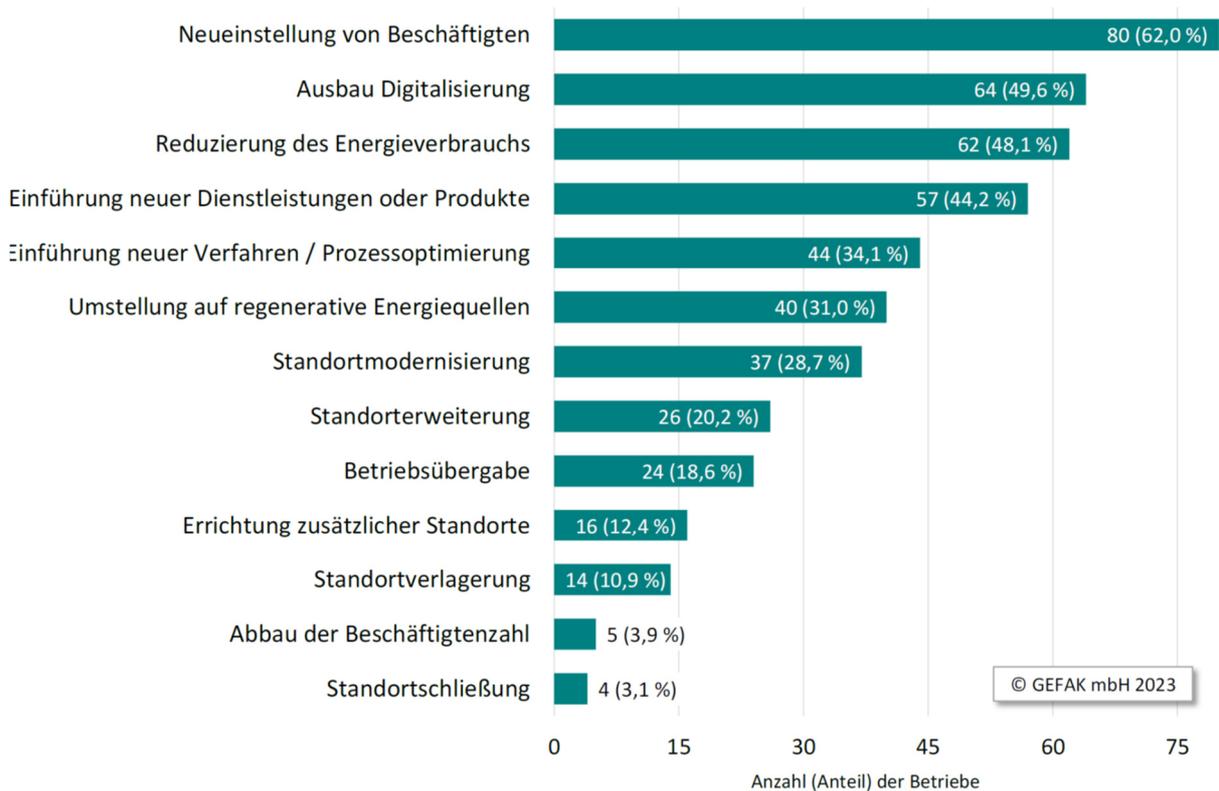
### 5.1.3 Entwicklungspläne und Standortanforderungen

Die zwischenzeitlichen Entwicklungen der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (z.B. Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, lahmende Konjunktur, hohe Energiepreise) haben auch spürbare Auswirkungen auf die Unternehmen in Freising. So beklagt mehr als die Hälfte den Ausfall von Lieferanten bzw. Lieferengpässe und knapp die Hälfte den Ausfall von Mitarbeitern. Die veränderten Rahmenbedingungen stellen eine Vielzahl an Unternehmen vor Herausforderungen und führen bei nahezu jedem sechsten Betrieb auch zu veränderten Standortanforderungen. Die immer wichtiger werdenden Themen für die befragten Unternehmen sind Energie(-kosten), Erreichbarkeit, Fachkräfte und (bezahlbarer) Wohnraum.

Trotz dieser negativen Entwicklungen beabsichtigen weit mehr Unternehmen expansive Entwicklungspläne (Investitionen, Neueinstellungen) als Schrumpfungsmaßnahmen (z.B. Personalabbau).

62 Prozent der Unternehmen beabsichtigen die Neueinstellung von Beschäftigten, knapp die Hälfte plant den Ausbau der digitalen Infrastruktur bzw. die Reduzierung des Energieverbrauchs. 26 Betriebe mit 2.278 Beschäftigten planen eine Standorterweiterung, 16 die Errichtung zusätzlicher Standorte, acht planen beides.<sup>19</sup>

### Unternehmensplanungen bis 2026



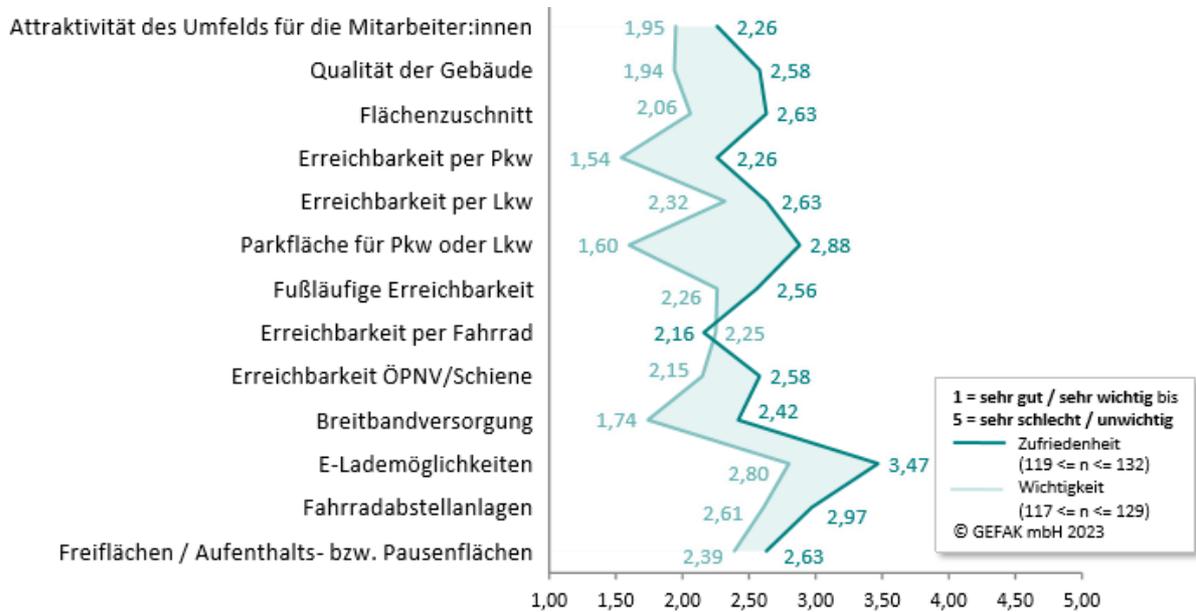
Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Freising 2023 (n= 129; Mehrfachantworten); GEFAK mbh 2023.

#### 5.1.4 Gewerbeflächenbedarf

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen als wichtiger Standortfaktor wurde bereits in Kap. 5.1.1 beschrieben und als wichtiges Element der Stadtentwicklung identifiziert. Die Betriebe wurden deswegen gebeten, eine Bewertung des eigenen Flächenbestandes an der Betriebsstätte abzugeben. Auch bei dieser Frage lassen sich durch die Gegenüberstellung zwischen Zufriedenheit und Wichtigkeit einzelner Faktoren Handlungsfelder ableiten. So klafft die größte Diskrepanz bei den Parkflächen für PKW oder LKW, gefolgt von der Erreichbarkeit per PKW. Weitere Diskrepanzen gibt es bei der Breitbandversorgung, den E-Lademöglichkeiten und der Qualität der Gebäude (s. nachfolgende Abbildung).

<sup>19</sup> Vgl. Unternehmensbefragung Stadt Freising, GEFAK mbh 2023

## Zufriedenheit und Wichtigkeit des betrieblichen Flächenbestandes



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Freising, GEFAK mbH 2023.

Knapp die Hälfte der antwortenden Betriebe besitzt in den kommenden Jahren einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf. Dabei bewertet wiederum knapp die Hälfte dieser Betriebe die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen mit schlecht oder sehr schlecht.

Die folgende Tabelle zeigt die derzeit genutzten Gewerbeflächen der antwortenden Betriebe sowie deren zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf. Die 45 Betriebe, die ihren Bedarf quantifiziert haben, geben als Bedarf insgesamt ca. zwölf Hektar Gewerbegrundstücke sowie ca. acht Hektar sonstige Flächen an. Da sich der Fragebogen wegen seines großen Umfangs nicht für noch detailliertere Angaben eignete, muss bei der Schätzung des Gewerbeflächenbedarfs bedacht werden, dass bei Betrieben, die sowohl Bedarf an einem Gewerbegrundstück als auch an einer weiteren Nutzungsart haben, unklar ist, ob z.B. die gewünschte Lagerfläche zusätzlichen Flächenbedarf zum Gewerbegrundstück verursacht oder ob diese inbegriffen ist. Aus diesem Grund werden in den folgenden Tabellen diese Bedarfe nicht aufaddiert. Zur Präzisierung des Bedarfs benötigt es den weiteren Dialog mit den antwortenden Betrieben. Insgesamt summiert sich der eindeutig ausweisbare Bedarf an Gewerbegrundstücken der teilnehmenden Betriebe an der Unternehmensbefragung auf ca. zwölf Hektar mit einem durch die Betriebe angegebenen Zeithorizont bis zum Jahr 2030. Der Schwerpunkt der Nachfrage liegt mit Industrie und Handwerk beim 'Produzierenden Gewerbe', wobei die Struktur der Nachfrage von kleineren Flächen bis hin zu einem Einzelflächenbedarf von ca. vier Hektar reicht.

Die folgende Tabelle zeigt den laut Unternehmensbefragung benannten Gewerbeflächenbedarf bis 2030 in den kommenden Jahren insgesamt und differenziert nach Flächenarten auf.

## Gewerbeflächenbedarf, benannt bis 2030 Stadt Freising (in m<sup>2</sup>)

Wirtschaftssektor	Gewerbe- grundstück (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Lagerfläche (in m <sup>2</sup> )	Produktionsflä- che (in m <sup>2</sup> )	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Grünfläche (in m <sup>2</sup> )	Parkfläche PKW / Radver- kehr (in m <sup>2</sup> )
Industrie	59.500	2.050	3.100	27.000	100	5.000	2.600
Handwerk	8.430-10.430*	1.060-1.110*	12.210	1.020	0	0	195-205*
Handel	42.000	500	13.750	100	200	200	1.000
Gastgewerbe	150	0	0	20	20	0	0
Verkehr	5.000	0	7.000	0	0	0	20
Sonstige Dienstleistungen	3.850	1.690	3.190	200	20	250	1.220
<b>Summe</b>	<b>118.930- 120.930*</b>	<b>5.300-5.350*</b>	<b>39.250</b>	<b>28.340</b>	<b>340</b>	<b>5.450</b>	<b>5.035-5.045*</b>

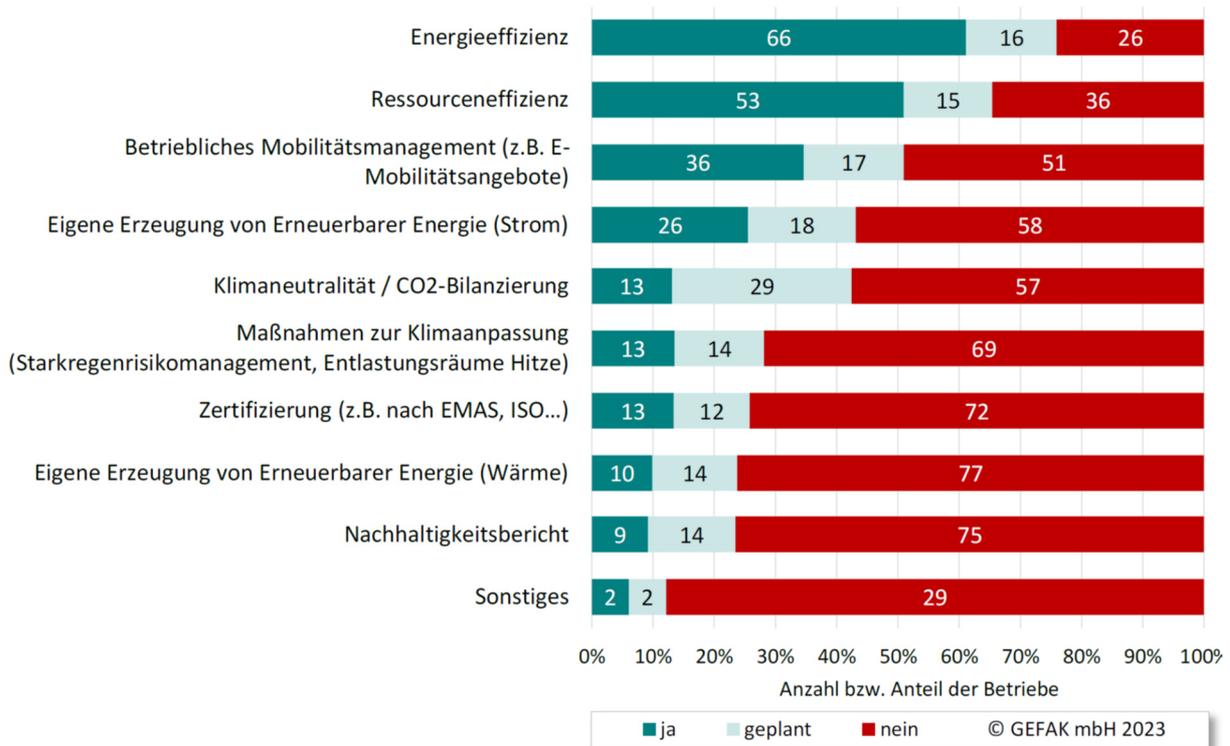
\*minimaler/maximaler Bedarf (je nach Szenario)

Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Freising 2023, GEFAK mbh 2023; Darstellung Dr. Heider 2024.

### 5.1.5 Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Die Transformation unseres Wirtschafts- und Gesellschaftssystems hin zu einem nachhaltigen und schonenden Umgang mit Ressourcen ist eine der prägenden Herausforderungen unserer Gesellschaft. Auch in der Wirtschaft sind die Leitprinzipien Nachhaltigkeit und Klimaschutz mittlerweile fest verankert und vielerorts zu einem zentralen Baustein innerhalb der Unternehmenskultur ausgebaut worden. Um den derzeitigen Stand und Perspektiven in diesem wichtigen Handlungsfeld abzubilden, wurden die Unternehmen gebeten, ihre derzeitigen und geplanten Maßnahmen zur betrieblichen Nachhaltigkeit anzugeben. Hierbei setzen die meisten Unternehmen bereits Maßnahmen zur Ressourcen- und Energieeffizienz um. Auch betriebliches Mobilitätsmanagement sowie die Erzeugung von hauseigenem Strom werden von einigen Unternehmen bereits angegangen. Ein deutliches Interesse zeigen Unternehmen vor allem an der eigenen Stromerzeugung bzw. Wärmeproduktion und der Klimaneutralität bzw. CO<sub>2</sub>-Bilanzierung.

## Maßnahmen zur Nachhaltigkeit

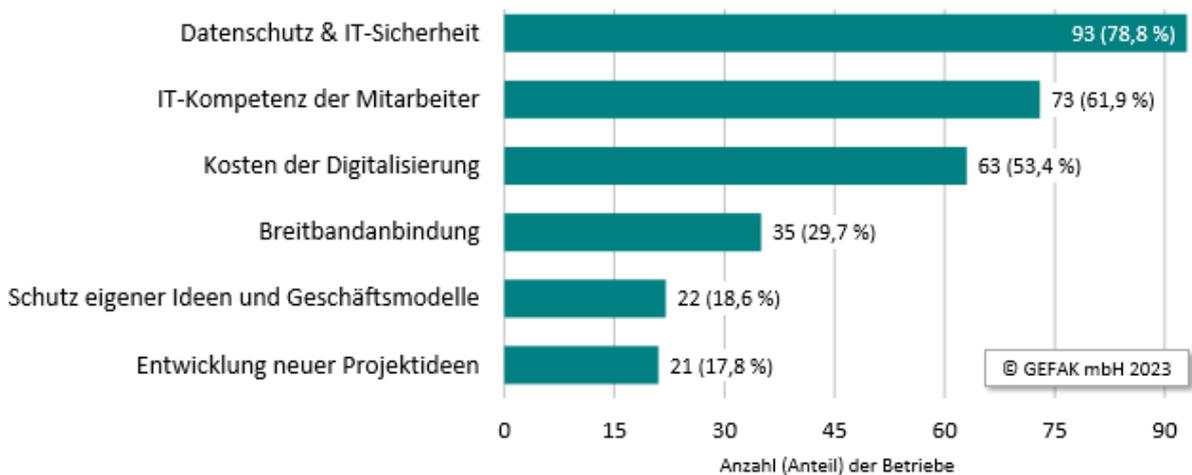


Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Freising 2023 (n= 121; Mehrfachantworten); GEFAK mbh 2023.

### 5.1.6 Digitalisierung

Die größte Herausforderung im Rahmen der Digitalisierung ist für die Unternehmen der Datenschutz und die IT-Sicherheit. Mit deutlichem Abstand folgen die IT-Kompetenz der Mitarbeitenden und die Kosten, welche mit der Digitalisierung einhergehen. Das Thema Breitbandanbindung wird von nicht ganz einem Drittel der antwortenden Unternehmen noch als Problemfeld gesehen.

## Investitionen in der Digitalisierung

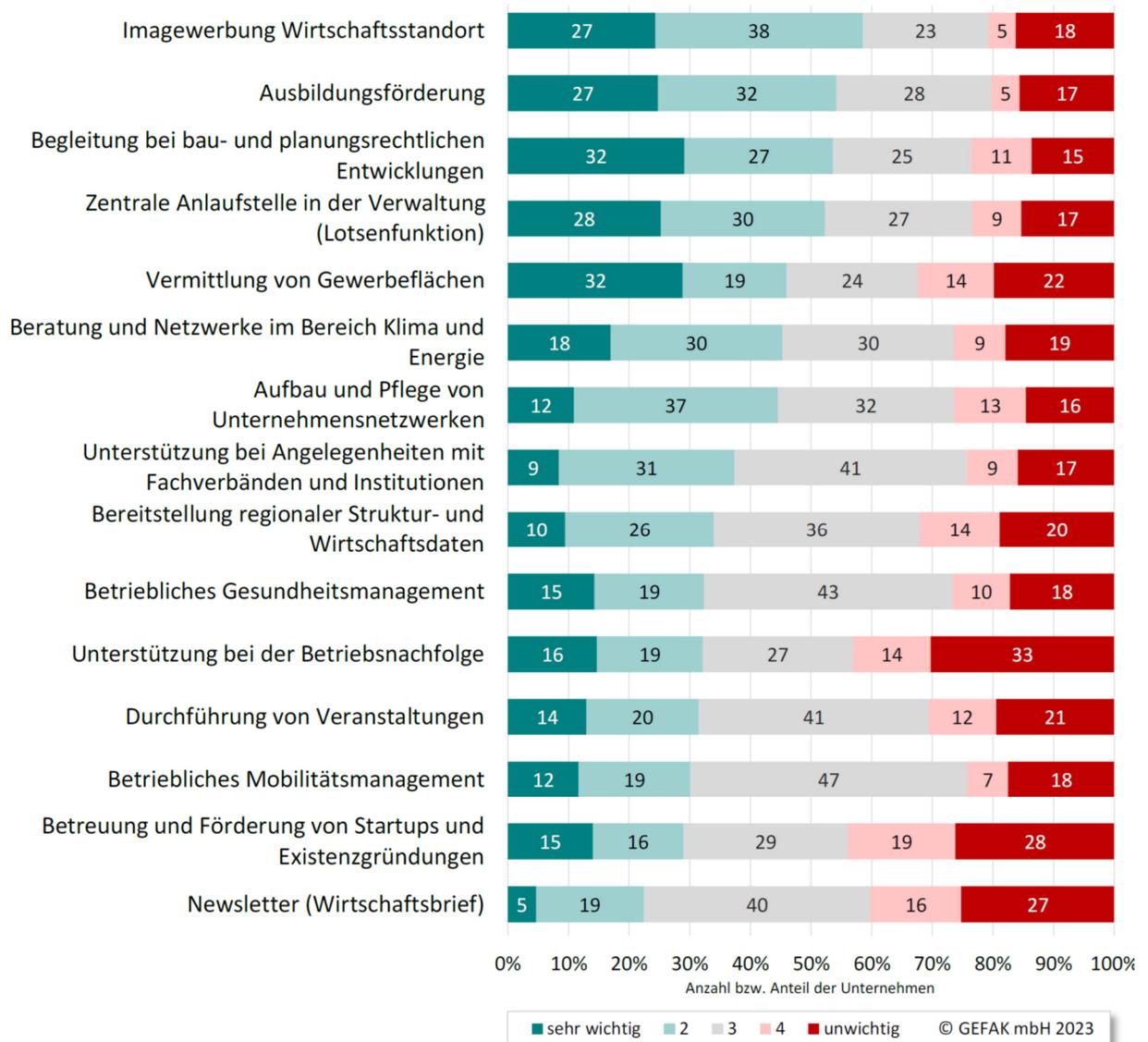


Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Freising 2023 (n= 121; Mehrfachantworten); GEFAK mbH 2023.

### 5.1.7 Wirtschaftsförderung und Standortimage

Im Hinblick auf das Dienstleistungsangebot und die Unterstützungsleistungen der Wirtschaftsförderung wurden die Unternehmen zu den ihnen wichtigsten Angeboten der Wirtschaftsförderung befragt. Die Mehrheit erachtet Imagewerbung für den Wirtschaftsstandort Freising, Ausbildungsförderung, Begleitung bei bau- und planungsrechtlichen Entwicklungen sowie eine zentrale Anlaufstelle in der Verwaltung für sehr wichtig bzw. wichtig. Für je etwa die Hälfte der befragten Unternehmen sind die Vermittlung von Gewerbeflächen, Beratung und Netzwerke im Bereich Klima und Energie, Aufbau und Pflege von Unternehmensnetzwerken und Unterstützung bei Angelegenheiten mit Fachverbänden und Institutionen wichtige Themen. Nahezu alle anderen aufgelisteten Aufgabenfelder der Wirtschaftsförderung waren für mindestens 30 Prozent der Unternehmen ein wichtiger Themenbereich. Dies verdeutlicht die hohe Relevanz der Wirtschaftsförderung für die ansässigen Unternehmen und die Wichtigkeit den Unternehmen ein breites Spektrum an Unterstützungsleistungen anbieten zu können. Der aktuelle individuelle Bedarf der Betriebe an Serviceangeboten der Wirtschaftsförderung ist dabei teilweise sehr hoch. Mehr als drei Viertel der befragten Betriebe äußern einen konkreten Bedarf an den Dienstleistungen der Wirtschaftsförderung, es herrscht somit ein großes einzelbetriebliches Interesse an den Unterstützungsleistungen der Wirtschaftsförderung. Dabei entfallen die meisten Nennungen auf die Ausbildungsförderung und die Imagewerbung, wobei auch hier eine große Bedarfsbandbreite zu erkennen ist.

### Wichtigkeit von Wirtschaftsförderungsaktivitäten



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Freising 2023 (n= 120; Mehrfachantworten); GEFAK mbh 2023.

## Konkreter Bedarf an Wirtschaftsförderungsaktivitäten



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Freising 2023 (n= 120; Mehrfachantworten); GEFAK mbH 2023.

## 5.1.8 Handlungsempfehlungen

Basierend auf den Ergebnissen der Unternehmensbefragung hat die GEFAK mbH Handlungsempfehlungen identifiziert, für welche Lösungsansätze zur Standortentwicklung gefunden werden sollten. Aus Sicht der GEFAK mbH ist es eine wichtige Aufgabe der Wirtschaftsförderung die Ergebnisse den Akteuren - betroffenen anderen Dienststellen der Stadt, den Wirtschaftsverbänden und Kammern sowie der Agentur für Arbeit - zu kommunizieren und mit diesen gemeinsam arbeitsteilige Lösungsstrategien zu suchen.

### Handlungsfeld Arbeitskräfte

Fachkräfte- und Nachwuchssicherung bleibt aus Sicht der Unternehmen eine zentrale Herausforderung für die Standortentwicklung. Die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften stellt einen der wichtigsten Standortfaktoren dar, kann jedoch nur einen geringen Zufriedenheitswert von 3,5 aufweisen. Ein Großteil der befragten Unternehmen besitzt kurzfristigen Arbeitskräftebedarf und fast alle Betriebe rechnen mit Schwierigkeiten bei der Stellenbesetzung. Eine Besonderheit stellt der hohe Anteil der ungelernten Arbeitskräfte dar, die von den Betrieben am Flughafen gesucht werden. Neben der sinkenden Zahl von Bewerbern ist der teure Wohnraum in Freising die häufigste Ursache für Stellenbesetzungsprobleme, und das – bis auf die Auszubildenden – bei allen Zielgruppen (Fachkräfte, Akademiker, Ungelernte).

### Handlungsfeld Wohn- und Gewerbeflächen

Mehr als drei Viertel der befragten Betriebe bewerten das Wohnraumangebot in Freising als (sehr) schlecht. Gleichzeitig zählen die Verfügbarkeit und das Preisniveau von Wohnflächen zu den wichtigsten Standortanforderungen der Unternehmen. Auch bei der Stellenbesetzung ergeben sich durch den teuren und knappen Wohnraum Probleme (s. oben). Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung ist somit eine der zentralen Herausforderungen der Stadt- und Standortentwicklung und hängt direkt mit dem Handlungsfeld Fach-/Arbeitskräfte zusammen.

Neben dem Wohnflächenangebot stellt auch das Gewerbeflächenangebot einen kritischen Standortfaktor dar. Über 50 Betriebe bewerten das Angebot an Gewerbeflächen am Standort Freising als (sehr) schlecht. 66 Betriebe haben einen kurz-/mittelfristigen gewerblichen Flächenbedarf angemeldet, welcher sich auf ca. 12 ha beläuft. In Kombination mit den expansiven Entwicklungsplänen einiger Unternehmen (z.B. Standorterweiterungen, Neueinstellungen) ergibt sich eine weitere Verknappung der Ressource "Boden". Umso wichtiger ist es für die Wirtschaftsförderung im Dialog mit den Betrieben mit Expansionsabsichten Lösungen am bestehenden Standort zu finden. Des Weiteren gilt es Wege aufzuzeigen, um der Nutzungskonkurrenz zwischen Wohnen und Gewerbe künftig zu begegnen.

### Handlungsfeld Digitalisierung

Die digitale Transformation von Prozessen, Dienstleistungen und Geschäftsmodellen schreitet immer weiter voran und somit ist für Unternehmen eine moderne digitale Infrastruktur in Form von Breitbandausbau, schnellem Internet und guter Mobilfunkabdeckung unabdingbar. Dementsprechend wurden die Breitband- und die Mobilfunkversorgung neben der Verfügbarkeit von Arbeitskräften als die beiden wichtigsten Standortfaktoren für die Freisinger Betriebe identifiziert. In Freising sind insgesamt nur wenige Betriebe mit der Internet- und Breitbandanbindung nicht zufrieden, nichtsdestotrotz ist eine fortlaufende Entwicklung und Ausbau der digitalen Infrastruktur notwendig.

Die Breitband- und Mobilfunkversorgung sind wichtige – aber nicht die einzigen – Voraussetzungen, um das Zukunftsthema Digitalisierung anzugehen. Weitere große Herausforderungen bei der digitalen Transformation sehen die antwortenden Betriebe beim Datenschutz und der IT-Sicherheit sowie der IT-Kompetenz der Mitarbeitenden. Hier könnte die Wirtschaftsförderung gezielt Informationsveranstaltungen und Fortbildungsmaßnahmen initiieren.

### Handlungsfeld Mobilität

Durch ein auf die Mitarbeiter ausgerichtetes Mobilitätsmanagement wird die Zufriedenheit der Angestellten gesteigert. Das Thema Mitarbeitermobilität bringt im Unternehmen sehr unterschiedliche Bedürfnisse mit sich. Auch wenn der klassische PKW mit Verbrennermotor noch das klassische Verkehrsmittel der Wahl auf dem Weg zur Arbeit ist, so nutzen mittlerweile viele Arbeitnehmer alternative Verkehrsmittel wie den ÖPNV, das Fahrrad, E-Auto und E-Bike. Die Unternehmen sollten dabei ihre Mitarbeiter in die Entscheidungsprozesse des Mobilitätsmanagements einbeziehen und ein möglichst breites Angebot an verschiedenen Mobilitätsoptionen zur Verfügung stellen. Das Thema Mobilität steht direkt auch mit den Handlungsfeldern Klimaschutz und Nachhaltigkeit in Verbindung. Die Schaffung nachhaltiger Verkehrsformen und Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltbilanz wirkt sich positiv auf das Image und die Attraktivität eines Unternehmens aus.

Bei knapp der Hälfte der Betriebe gibt es zudem noch keine Möglichkeit des mobilen Arbeitens (z.B. aus dem Homeoffice), es zeigen auch nur wenige Betriebe ein gesteigertes Interesse daran. Dabei bietet mobiles Arbeiten eine große Chance zur Reduzierung der stetig wachsenden Pendlerströme, welche insbesondere im dicht befahrenen Verkehrsraum der Metropolregion München ein großes Problem darstellen. Die Wirtschaftsförderung könnte sich hierzu in das von der Europäischen Metropolregion München bereits angestoßene Projekt (vgl. Dritte Arbeitsorte / Coworking – Metropolregion München ([metropolregion-muenchen.eu](http://metropolregion-muenchen.eu))) einbringen. Auch der Aufbau von sogenannten "Dritten Arbeitsorten", auch Pendlerhäfen/Pendlerstationen genannt, kann dabei helfen Verkehrsströme zu reduzieren. Die Arbeitgeber sollen motiviert werden, ihren in Frage kommenden Mitarbeitern zu erlauben, an einzelnen Tagen nicht in den Betrieb pendeln zu müssen, sondern z.B. in einem Coworking Space in Wohnortnähe zu arbeiten.

Die schlechte Erreichbarkeit des Betriebsstandortes betrifft vor allem Unternehmen in den Außenbereichen der Stadt. Hier sollte im Dialog mit diesen Betrieben Verbesserungspotenzial identifiziert

werden und entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden. Auch die Ausstattung mit E-Ladesäulen wurde in der Untersuchung bemängelt. Hier sollte die Stadt die Errichtung entsprechender Ladesäulen prüfen und die Infrastruktur für die E-Mobilität verbessern.

#### Handlungsfeld Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Die Unternehmensbefragung hat eine Vielzahl von Aspekten der betrieblichen Nachhaltigkeit aufgezeigt. Neben den bereits im Zusammenhang mit den Handlungsfeldern Fachkräfte, Digitalisierung, Flächen und Mobilität und Verkehr angesprochenen Aspekten zur nachhaltigen Entwicklung der Betriebe legen die Befragungsergebnisse nahe, auch in weiteren Themenfeldern die Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit zu erweitern. Insbesondere im Bereich Klima und Energie besteht bei den Betrieben ein reges Interesse entsprechende Maßnahmen zu implementieren. Die Wirtschaftsförderung kann hierbei als Vermittler zwischen Unternehmen, welche bereits entsprechende Maßnahmen und Kooperationen führen, und interessierten Unternehmen auftreten und diese miteinander vernetzen. Neben dem Aufbau von Unternehmensnetzwerken gilt es generell ein umfangreiches Informationsangebot zum Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit bereitzustellen und Unternehmen über die jeweiligen Möglichkeiten in diesem Handlungsfeld aufzuklären.

#### Handlungsfeld Image

Vielen Unternehmen in Freising ist das Standortimage ein wichtiges Anliegen und erachten die Imagewerbung der Stadt Freising als ausbaufähig. Gleichzeitig wird das Standortmarketing als eine der wichtigsten Aufgaben der Wirtschaftsförderung beschrieben. Im Rahmen eines partizipativen Prozesses der Stadt zusammen mit den Unternehmen könnte die Außendarstellung der Stadt weitergehend aufeinander abgestimmt und das Standortprofil geschärft werden.

## 5.2 Gewerbeflächenbedarfsprognose TBS-GIFPRO-Modell

### 5.2.1 Methodik und Vorgehen

Zur Bestimmung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen wurde neben der Unternehmensbefragung eine Gewerbeflächenbedarfsermittlung nach dem TBS-GIFPRO-Modell<sup>20</sup> (trendbasierte, standortspezifische **G**ewerbe- und **I**ndustrieflächen**p**rognose) vorgenommen.

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose nach dem TBS-GIFPRO-Modell ist dadurch gekennzeichnet, dass hier strukturelle Voraussetzungen, trendbasierte Größen ebenso wie flächenbezogene Um- und Nachnutzungsprozesse berücksichtigt werden können.

Die TBS-GIFPRO-Methode basiert auf der zentralen Annahme, dass der Gewerbeflächenbedarf von der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den gewerbegebietsrelevanten Wirtschaftsbereichen abhängt. Die Beschäftigtenzahlen, wie diese sich aus einer trendbasierten Beschäftigtenprognose bzw. unter Berücksichtigung lokaler Strukturen und Entwicklungen prognostizieren lassen, bilden die Ausgangsgrößen der Prognoserechnung. Da der Flächenbedarf in den Wirtschaftsbereichen unterschiedlich hoch ist, wird mittels wirtschaftsbereichsspezifischer Gewerbeflächeninanspruchnahmen die effektive Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten abgeleitet. Ausgehend von den Gewerbeflächen in Anspruch nehmenden Beschäftigten der Wirtschaftsbereiche ermittelt sich der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen aus der Nachfrage mobiler Betriebe mit deren Beschäftigten. Dabei ist zu differenzieren nach

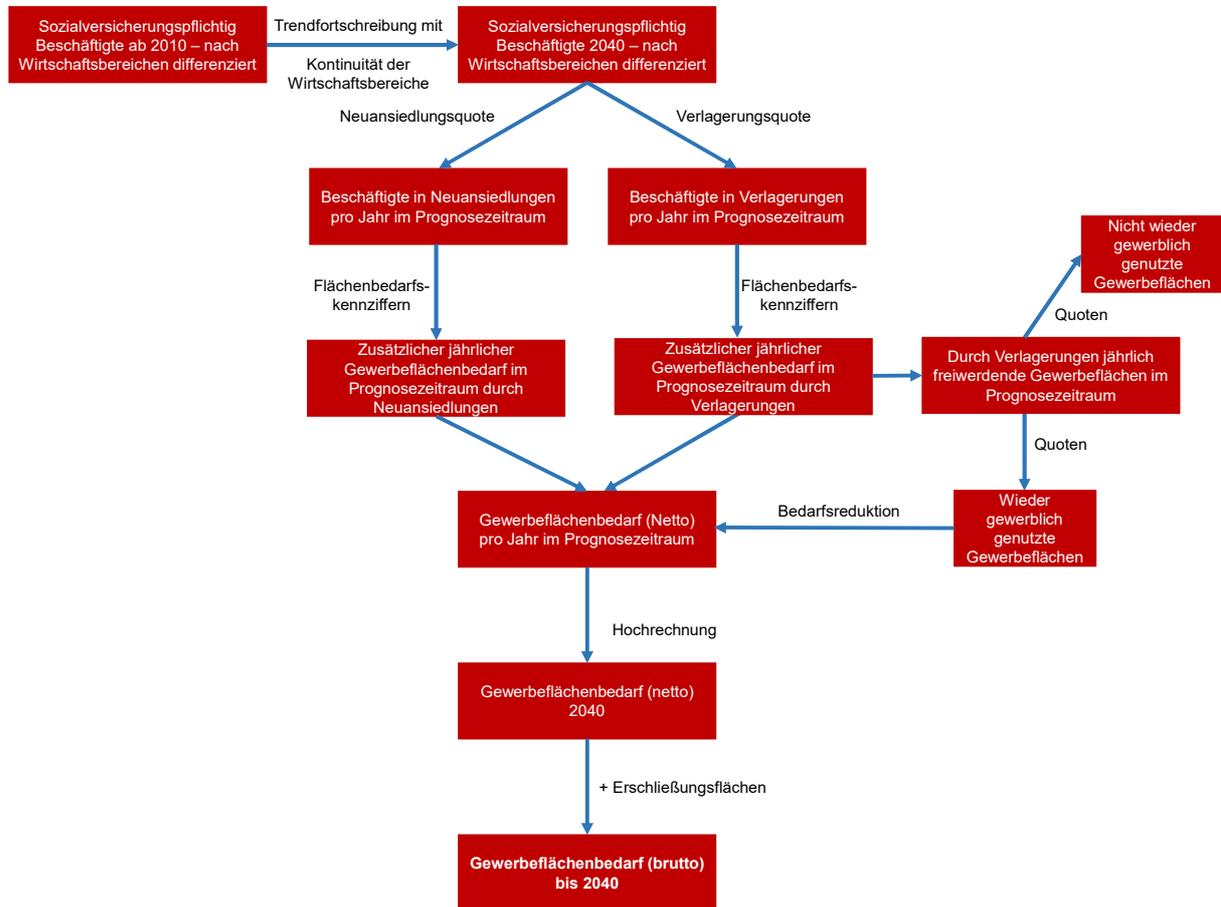
- ▶ Neuansiedlungsbedarf (interkommunale Mobilität), d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die von außerhalb der Kommune zuwandern bzw. neu gegründet werden
- ▶ Verlagerungsbedarf (intra-kommunale Mobilität), d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die innerhalb der Kommune ihren Standort wechseln

Des Weiteren wird im Prognosemodell berücksichtigt, dass Teile der Gewerbeflächen der innerkommunal verlagerten Betriebe wieder gewerblich nachgenutzt werden. Im Hinblick auf den Neuflächenbedarf von Gewerbegebieten wird zusätzlich berücksichtigt, dass zum Netto-Gewerbeflächenbedarf Erschließungsflächen hinzukommen, so dass im Ergebnis der Prognose der Brutto-Gewerbeflächenbedarf inklusive Erschließungsflächen steht.

---

<sup>20</sup> Das Prognosemodell ist eine vom Deutschen Institut für Urbanistik (DIFU) entwickelte Erweiterung des GIFPRO-Grundmodells und fand erstmals in der Gewerbeflächenbedarfsprognose für die Stadt Potsdam 2010 Anwendung, vgl. Landeshauptstadt Potsdam (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam und wurde u.a. in Potsdam durch Fortschreibung des Konzeptes verifiziert, vgl. Landeshauptstadt Potsdam (2020): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam 2030. Das Prognoseverfahren hat sich insbesondere in Regionen mit positiver Wirtschaftsentwicklung bewährt, was für die Anwendbarkeit in der Stadt Freising spricht.

## Schema TBS-GIFPRO-Modell (Freising, modifiziert)



Quelle: Dr. Heider 2024.

### 5.2.2 Prognoseschritte

Zentrale Bausteine des Modells sind dabei zum einen die Zahl der Arbeitsplätze, welche verlagert bzw. neu geschaffen werden und zum anderen der Flächenbedarf je verlagertem oder neu angesiedeltem Arbeitsplatz. Die für die Prognose verwendeten Ausgangsdaten (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen; Bevölkerungsstand) sind die amtlichen Zahlen aus dem Jahr 2020. Als Prognosezeitpunkt wird das Jahr 2040 festgelegt. Der Prognosezeitraum bietet unter Berücksichtigung der erfahrungsgemäß langwierigen Flächenentwicklungsprozesse einen realitätsnahen Planungshorizont.

- (1) Zuerst muss in der Prognose die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als Ausgangsgröße bestimmt werden. Dazu erfolgte eine Trendfortschreibung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2040. Hierbei zeigten sich jedoch in den Wirtschaftsbereichen 'Unternehmensdienstleister' und 'öffentliche und private Dienstleister', rechnerisch bedingt

durch im Verlauf der vorangehenden zehn Jahre relativ stark schwankende Werte, Trendausgangswerte, welche entweder deutlich unter den tatsächlichen Beschäftigtenzahlen des letzten einbezogenen Jahres lagen ('Unternehmensdienstleister') oder deutlich darüber ('öffentliche und private Dienstleister'). Da weder aus den jüngeren Wirtschaftsentwicklungen in Freising, noch den Strukturen die sich aus der Trendfortschreibung ergebenden Entwicklungsbrüche nachzuvollziehen bzw. plausibel zu erwarten sind, wurde in der Prognoserechnung einer Kontinuität der Entwicklung der Wirtschaftsbereiche, wie diese sich aus den Beschäftigtenzahlen der jüngsten Vergangenheit ableitet, der Vorzug gegeben. Mittels erfahrungsbedingter Annahmen zu den Anteilen der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten in den einzelnen Wirtschaftszweigen werden auf Basis der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten die Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten ermittelt.<sup>21</sup>

- (2) Die Multiplikation der Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten mit den Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten<sup>22</sup> der TBS-GIFPRO sowie dem Prognosezeitraum ergibt den Beschäftigtenzuwachs durch Verlagerung (also innerhalb der Stadt Freising) und den Beschäftigtenzuwachs durch Neuansiedlung.
- (3) Je nach Wirtschaftszweig können unterschiedliche Flächenkennziffern, also die Quadratmeterzahl pro Beschäftigten angenommen werden. Die Multiplikation der in Schritt 2 berechneten Zahl an zusätzlichen Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten im Jahr 2040 mit den Flächenkennziffern, ergibt die zusätzlich benötigte Fläche bis 2040. Die in vorliegender Prognose verwendeten Flächenkennziffern basieren auf Annahmen des TBS-GIFPRO-Modells und wurden den wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten der Stadt Freising angepasst.
- (4) Die freiwerdenden Flächen durch die innerstädtischen Verlagerungen werden zum Teil wieder genutzt, ein Teil bleibt bis 2040 ungenutzt. Für die einzelnen Wirtschaftsbereiche werden dementsprechend Nachnutzungsquoten festgelegt, welche die gewerblichen Nachnutzungen berücksichtigen. Diese prozentualen Anteile an den Verlagerungen müssen folglich aus der Potenzialrechnung entfernt werden. Der Saldo aus verlagerungsbedingtem Flächenbedarf und nachgenutzten Flächen in Addition mit dem neuansiedlungsbedingtem Flächenbedarf ergibt den Netto-Gesamtflächenbedarf für die Stadt Freising
- (5) Der Netto-Gesamtflächenbedarf berücksichtigt jedoch noch nicht die Erschließungsfläche, welche zusätzlich bereitgestellt werden muss. Somit müssen auf den Netto-Gesamtflächenbedarf noch die gewerblichen Erschließungsflächen addiert werden, welche üblicherweise einem Viertel der Netto-Gesamtfläche entsprechen. Dies ergibt letztendlich den gewerblichen Flächenbedarf pro Jahr (brutto), welcher auf den Prognosezeitraum hochgerechnet werden kann.

---

<sup>21</sup> Die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten unterscheiden sich innerhalb der Wirtschaftszweige und folgen dabei den Quoten des Prognosemodells nach DIFU 2010, a.a.O.

<sup>22</sup> Für die Zahl der verlagerten und neu angesiedelten Arbeitsplätze werden erfahrungswertbasierte Quoten nach DIFU 2010 a.a.O. verwendet, die auf die Beschäftigten in denjenigen Wirtschaftssektoren bezogen werden, die Industrie- und Gewerbeflächen beanspruchen.

Im Folgenden werden die einzelnen Berechnungsschritte des Prognosemodells TBS-GIFPRO für die Stadt Freising detailliert ausgeführt:

## 1. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als Ausgangswert der Prognose

Die Prognoseausgangsbasis der Arbeitsplätze bzw. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen lässt sich unter Berücksichtigung der vorliegenden Strukturen und Entwicklungen sowie anhand der Entwicklung der letzten Jahre und einer Trendfortschreibung abschätzen.

Wie oben ausgeführt, wurde als Ausgangswert der Beschäftigten für die Prognoserechnung eine Kontinuität der Entwicklung der Wirtschaftsbereiche zu Grunde gelegt. Die Gliederung der in die Prognose einfließenden Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen folgt den für die Stadt Freising ausgewiesenen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung<sup>23</sup> mit 'Land- und Forstwirtschaft, Fischerei', 'Produzierendes Gewerbe', 'Handel, Gastgewerbe und Verkehr', 'Unternehmensdienstleister' und 'öffentliche und private Dienstleister'.

Bei den Beschäftigten, die der Wirtschaftsabteilung 'Produzierendes Gewerbe' zuzuordnen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Unternehmen nahezu ausschließlich Gewerbeflächen beanspruchen. Die Beschäftigten dieser Unternehmen gehen daher zu jeweils 100% in die weiteren Berechnungen mit ein. Die Beschäftigten des Wirtschaftssektors 'Handel, Verkehr und Gastgewerbe' beanspruchen nur teilweise gewerbliche Bauflächen. Im Rahmen des Modells gehen sie mit 50% der Beschäftigtenzahl in die Bedarfsrechnung ein. Die Beschäftigten im Dienstleistungssektor ('Unternehmensdienstleistungen' und 'öffentliche/private Dienstleistungen') werden mit 20% in die Berechnungen einbezogen. Beschäftigte in der Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei fließen nicht in die Berechnungen des Prognosemodells mit ein, da sie üblicherweise keine gewerblichen Bauflächen in Anspruch nehmen. Insgesamt beläuft sich die Anzahl gewerbeflächenbeanspruchender Beschäftigter in der Stadt Freising auf ca. 11.908.

Wirtschaftssektor	Beschäftigtenzahl - Szenario Kontinuität der Wirtschafts- bereiche	Standardquotient	Gewerbeflächenbeanspru- chende Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	4.209	1,0	4.209
Handel, Verkehr und Gastge- werbe*	10.498	0,5	5.249
Unternehmensdienstleister	5.437	0,2	1.087
Öffentliche und private Dienstleister	6.815	0,2	1.363
<b>Summe</b>	<b>26.959</b>		<b>11.908</b>

\*ohne Logistikbeschäftigte, Zahl laut Angaben der Stadt Freising

Quelle: Eigene Berechnungen Stand 09.2023, Dr. Heider 2024.

<sup>23</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Gemeinden, Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen.

## 2. Geschätzte Neuansiedlungen und Verlagerungen Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter bis zum Jahr 2040 nach Wirtschaftszweigen

Im nächsten Schritt wird die jährliche Zahl der Beschäftigten ermittelt, die durch Neuansiedlungen (Neugründung, Betriebsweiterung oder durch Verlagerung von außerhalb Freising) und Verlagerung (innerhalb Freising) Gewerbeflächen beanspruchen. Die verwendeten Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten entsprechen erfahrungswertbasierten Quoten nach TBS-GIFPRO, die auch für die Stadt Freising als plausibel erachtet werden können. Bis 2040 werden ca. 17 Beschäftigte pro Jahr durch Neuansiedlungen zusätzlich in Gewerbegebieten arbeiten.

Von größerer Bedeutung sind die Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes. Laut Prognose wird der Beschäftigungszuwachs bis 2040 durch Verlagerung ca. 73 Beschäftigte pro Jahr betragen.

Wirtschaftssektor	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte	Neuansiedlungsquote pro 100 Beschäftigte pro Jahr	Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr (Anzahl)	Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte pro Jahr	Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr (Anzahl)
Produzierendes Gewerbe	4.209	0,12	5,1	0,7	29,5
Handel, Verkehr und Gastgewerbe*	5.249	0,15	7,9	0,5	26,2
Unternehmensdienstleister	1.087	0,15	1,6	0,7	7,6
Öffentliche und private Dienstleister	1.363	0,15	2,0	0,7	9,5
<b>Summe</b>	<b>11.908</b>		<b>16,6</b>		<b>72,9</b>

\*ohne Logistikbeschäftigte, Zahl laut Angaben der Stadt Freising

Quelle: Eigene Berechnungen Stand 09.2023, Dr. Heider 2024.

## 3. Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2040

Aus der Zahl der in Schritt 2 berechneten zusätzlich Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten pro Jahr (aus Neuansiedlung und Verlagerung), kann mittels Flächenkennziffern (benötigte Quadratmeterzahl pro Beschäftigten) der zusätzliche Flächenbedarf pro Jahr in den einzelnen Wirtschaftszweigen berechnet werden. Je nach Wirtschaftszweig können unterschiedliche Flächenkennziffern angenommen werden. Die in vorliegender Prognose verwendeten Flächenkennziffern sind erfahrungswertbasierte Annahmen des TBS-GIFPRO-Modells und können den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Freising entsprechen. Für die Stadt Freising kann aufgrund des zu erwartenden Beschäftigtenzuwachses mit einem zusätzlichen gewerblichen Flächenbedarf von rund 15.300 m<sup>2</sup> jährlich ausgegangen werden.

Wirtschaftssektor	Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr (Anzahl)	Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr (Anzahl)	Flächenbedarf/-kennziffer pro Beschäftigten (in m <sup>2</sup> )	Flächenbedarf Neuansiedlungen pro Jahr (in m <sup>2</sup> )	Flächenbedarf Verlagerungen pro Jahr (in m <sup>2</sup> )
Produzierendes Gewerbe	5,1	29,5	220	1.111	6.482
Handel, Verkehr und Gastgewerbe*	7,9	26,2	150	1.181	3.937
Unternehmensdienstleister	1,6	7,6	150	245	1.142
Öffentliche und private Dienstleister	2,0	9,5	100	204	954
<b>Summe</b>	<b>16,6</b>	<b>72,9</b>		<b>2.741</b>	<b>12.514</b>

\*ohne Logistikbeschäftigte, Zahl laut Angaben der Stadt Freising

Quelle: Eigene Berechnungen Stand 09.2023, Dr. Heider 2024.

#### 4. Wiedernutzung freiwerdender Flächen

Je nach Zustand der Fläche und vorheriger Nutzung können freiwerdende Flächen zu Teilen wieder neu genutzt werden. Insbesondere im produzierenden Bereich sind die Wiedernutzungsquoten jedoch eher gering, da sich die individuellen Anforderungen der Betriebe an ihre Betriebsstätten stark unterscheiden. Über die tatsächlichen Wiedernutzungsquoten gibt es wenig belastbares, wissenschaftliches Material. In der ursprünglichen GIFPRO wird pauschal eine Wiedernutzungsquote von 25% angesetzt. Die Wiederverwertungsquote von Gewerbeflächen ist jedoch insbesondere im produzierenden Gewerbe gering, zudem unter den Bedingungen in Freising, wo an den wesentlichen in Betracht kommenden Verlagerungsstandorten des Produzierenden Gewerbes Wohnnachfolgenutzungen vorrangig in Betracht kommen. In den anderen Wirtschaftsbereichen ist von einer etwas höheren Wiedernutzungsquote auszugehen.

Wirtschaftssektor	Flächenbedarf Verlagerungen pro Jahr (in m <sup>2</sup> )	Gewerbliche Nachnutzungsquote aus Verlagerungen	Gewerbliche Nachnutzungen pro Jahr (in m <sup>2</sup> )	Flächenbedarf Neuansiedlungen pro Jahr (in m <sup>2</sup> )	Gesamtflächenbedarf (netto) pro Jahr (in m <sup>2</sup> )
Produzierendes Gewerbe	6.482	10%	-648	1.111	6.945
Handel, Verkehr und Gastgewerbe*	3.937	40%	-1.575	1.181	3.543
Unternehmensdienstleister	1.142	40%	-457	245	930
Öffentliche und private Dienstleister	954	40%	-382	204	777
<b>Summe</b>	<b>12.514</b>		<b>-3.061</b>	<b>2.741</b>	<b>12.195</b>

\*ohne Logistik, Zahl laut Angaben der Stadt Freising

Quelle: Eigene Berechnungen Stand 09.2023, Dr. Heider 2024.

## 5. Erschließungsflächen und Hochrechnung

Für die Erschließungsflächen, welche zusätzlich zum gewerblichen Netto-Gesamtflächenbedarf benötigt werden, wird ein Standardwert von 25 Prozent angenommen. In Summe ergibt das einen gewerblichen Brutto-Gesamtflächenbedarf von 15.243 m<sup>2</sup> pro Jahr im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040.

Wirtschaftssektor	Gesamtflächenbedarf (netto) pro Jahr (in m <sup>2</sup> )	Erschließungsflächenquote	Gesamtflächenbedarf (brutto) pro Jahr (in m <sup>2</sup> )	Flächenbedarf 2023-2030 (in m <sup>2</sup> )	Flächenbedarf 2023-2040 (in m <sup>2</sup> )
Produzierendes Gewerbe	6.945	25%	8.681	69.449	156.259
Handel, Verkehr und Gastgewerbe*	3.543	25%	4.429	35.431	79.719
Unternehmensdienstleister	930	25%	1.162	9.297	20.919
Öffentliche und private Dienstleister	777	25%	971	7.769	17.480
<b>Summe</b>	<b>12.195</b>		<b>15.243</b>	<b><u>121.946</u></b>	<b><u>274.378</u></b>

\*ohne Logistik, Zahl laut Angaben der Stadt Freising

Quelle: Eigene Berechnungen Stand 09.2023, Dr. Heider 2024.

Auf Basis der vorstehenden Prognoserechnung lässt sich für die Stadt Freising folgender Gewerbeflächenbedarf prognostizieren:

Es ergibt sich für die Stadt Freising ein zusätzlicher gewerblicher Flächenbedarf von **ca. 12,2 ha bis zum Jahr 2030** und von **ca. 27,4 ha bis zum Jahr 2040**. Ca. 60 Prozent des Gewerbeflächenneubedarfes bis 2040 entsteht im 'produzierenden Gewerbe' (ca. 15,6 ha), ca. 29 Prozent im Wirtschaftsbereich 'Handel, Verkehr und Gastgewerbe' (ca. 7,9 ha), in den Wirtschaftsbereichen des sonstigen Dienstleistungssektors 'Unternehmensdienstleister' (ca. 2,1 ha) und 'Öffentliche und private Dienstleister' (ca. 1,8 ha) sind es zusammen ca. 14 Prozent des Gewerbeflächenneubedarfes.

### 5.3 Schlussfolgerungen Unternehmensbefragung und Gewerbebedarfsprognose

Die besonderen Stärken des Standortes Stadt Freising liegen aus Sicht der Unternehmen bei der Verkehrslage, der Infrastruktur und dem Hochschul- Universitätsangebot sowie der hohen Wohn- und Lebensqualität. Die Schwächen des Standortes aus Unternehmenssicht sind das Wohnangebot, die Arbeitskräfteverfügbarkeit und das Gewerbeflächenangebot.

Die Unternehmensbefragung der GEFAK mbH in Freising zeigt deutlich, dass in Freising Gewerbeflächenbedarf für die ansässigen Unternehmen besteht, ein Ergebnis, das auch die durchgeführte modellhafte Gewerbeflächenbedarfsprognose unterstreicht.

Die aktuellen Entwicklungen auf politischer und wirtschaftlicher Ebene (z.B. Ukraine-/Israel-Krieg, lahmende Konjunktur, hohe Energiepreise) haben auch spürbare Auswirkungen auf die Unternehmen in Freising. Die veränderten Rahmenbedingungen stellen eine Vielzahl an Unternehmen vor Herausforderungen und führen bei vielen Unternehmen zu Umstrukturierungen und Anpassungen an die aktuelle Lage und somit auch zu veränderten Ansprüchen an den gewerblichen Flächenbedarf.

Die Verfügbarkeit von Arbeitskräften ist für die Unternehmen mit das wichtigste Standortkriterium und gleichzeitig besteht hier eine deutliche Unzufriedenheit. Zahlreiche Unternehmen haben Probleme bei der Stellenbesetzung. Dabei ist der teure und knappe Wohnraum in Freising aus Sicht der Unternehmen, neben einem generell knappen Arbeitskräfteangebot, eine wesentliche Belastung bei der Arbeitskräftegewinnung. Eine Entschärfung der Wohnproblematik in Freising würde demnach nicht nur zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen, sondern wäre auch eine wesentliche Unterstützung des Wirtschaftsstandortes Freising, indem zusätzliche Arbeitskräfte nach Freising geholt und Personal am Standort gehalten werden kann. Ziel muss es sein, eine nachhaltige Strategie der Flächennutzung für Gewerbe und Wohnen zu entwerfen (z. B. über Umstrukturierung der Nutzungsarten, Entschärfung von Nutzungskonflikten), um letztlich auch die Konkurrenz um die Ressource "Boden" zu entschärfen.

Eine Vielzahl ansässiger Betriebe in Freising äußert Erweiterungs- und Verlagerungsabsichten und damit einen zusätzlichen Flächenbedarf. Neben Neuansiedlungen führen diese beabsichtigten Erweiterungen und Betriebsverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes zu zusätzlichem Flächenbedarf. Wobei nur ein eher niedriger Anteil der freiwerdenden Gewerbeflächen wiederum als Gewerbefläche zur Verfügung stehen wird, da insbesondere freiwerdende Mischlagen mit Wohnnutzungen und Lagen mit Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen überwiegend eine nicht-gewerbliche Nachnutzung erwarten lassen. Der Hauptgewerbeflächenbedarf kommt dabei aus der Industrie und dem Handwerk. Im Interesse einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenpolitik ist die Gewerbeflächeninanspruchnahme durch flächenintensive Logistik- und Lagernutzungen

nicht anzustreben. Zur Reduzierung des relativ großen Lagerflächenbedarfes ansässiger Unternehmen können überbetriebliche Lösungsansätze in Betracht kommen.

Energie- und Ressourceneffizienz ist für viele Unternehmen bereits ein wichtiges Handlungsfeld und wird durch die gestiegenen Material- und Energiekosten zukünftig eine immer größere Rolle einnehmen. Investitionen in energieeffiziente Produktionsprozesse wie auch in eigene Energie- bzw. Wärmegewinnungssysteme können sich selbst für kleine und mittlere Unternehmen bereits lohnen. Bei einer ressourceneffizienten Produktion, bei der Materialien sparsam eingesetzt werden, kann zugleich auch der im Produktionsprozess benötigte Energieaufwand sinken. Aufgabe der Wirtschaftsförderung ist es dabei, die Wirtschaft bei diesen Investitionen zu unterstützen, Informations- und Aufklärungsarbeit bei den Unternehmen zu leisten und den Austausch und die Zusammenarbeit der Unternehmen untereinander bei diesen Themen anzustoßen. Digitale Lösungen können hierbei einen Beitrag leisten und einen Mehrwert schaffen.

Die Verzahnung der Produktion mit modernster Informations- und Kommunikationstechnik (Industrie 4.0) löst starre und fest definierte Wertschöpfungsketten auf und schafft weltweit vernetzte dynamische Wertschöpfungsnetzwerke. Die Unternehmen profitieren dadurch von neuen Formen der Kooperation und einer ressourcenschonenderen bzw. effizienteren und klimafreundlichen Produktion. Der Einsatz digitaler Technologien bringt in der Industrie eine Vielzahl an neuen Produktionsverfahren, Geschäftsmodellen und Produkten hervor. Für den Innovations- und Wirtschaftsstandort Freising bietet das enorme Potenziale. Gerade für kleine und mittlere Unternehmen bieten intelligente, digitale Produktionsverfahren große Chancen. Industrie 4.0 erfordert gut ausgebildete Fachkräfte, lebenslanges Lernen und neue berufliche Qualifikationen. Daher ist es wichtig die Inhalte der Aus- und Weiterbildung zu prüfen und neu anzupassen. Auch das Thema IT-Sicherheit ist neben der IT-Kompetenz der Mitarbeiter eine zentrale Herausforderung bei der Digitalisierung.

Die Unternehmen weisen der Wirtschaftsförderung der Stadt Freising eine hohe Bedeutung zu. Aus Unternehmenssicht sind Imagewerbung für den Wirtschaftsstandort Freising, Ausbildungsförderung wie auch die Begleitung bei bau- und planungsrechtlichen Entwicklungen wesentliche Inhalte. Aber auch bei der Vermittlung von Gewerbeflächen sowie der Beratung und Netzwerkbildung im Bereich Klima und Energie, dem Aufbau und der Pflege von Unternehmensnetzwerken und die Unterstützung bei Angelegenheiten mit Fachverbänden und Institutionen kann die Wirtschaftsförderung aus Sicht der Unternehmen eine wertvolle Unterstützung darstellen.

## 5.4 Zukünftiger Flächenbedarf für Gewerbeentwicklung

Die Unternehmensbefragung der GEFAK mbH zeigte einen Gewerbeflächenbedarf der in Freising ansässigen Unternehmen bis 2023 von ca. 12 Hektar. Die modellhafte Gewerbeflächenbedarfsprognose nach TBS-GIFPRO kommt bis 2030 mit einem Gewerbeflächenbedarf von ca. 12,2 Hektar zu einem ähnlichen Ergebnis. Allerdings ist die Vergleichbarkeit nicht direkt gegeben, da das Ergebnis der Unternehmensbefragung allein auf dem Bedarf der Freisinger Betriebe beruht, während die modellhafte Bedarfsprognose auch einen ergänzenden Anteil neuansiedelnder gewerbeflächennachfragender Unternehmen berücksichtigt. Auf den gesamten Prognosehorizont bis 2040 bezogen, kann jedoch geschlussfolgert werden, dass die hierfür erfolgte Prognoserechnung mit den ermittelten jährlichen Gewerbeflächenbedarfen eine weitgehende Übereinstimmung mit den Ergebnissen der Unternehmensbefragung aufweist, da der in der Unternehmensbefragung ermittelte Bedarf ansässiger Betriebe zu etwa einem Drittel von einer angestrebten Großverlagerung bestimmt wird, welche nur einmal zum Tragen käme. D.h. die modellhafte Gewerbeflächenbedarfsprognose zeigt über den Prognosezeitraum bis 2040 einen gleichmäßig durchschnittlichen Jahresbedarf, während die Unternehmensbefragung kurz- und mittelfristig einen höheren Jahresbedarf aufzeigt, der dann im weiteren Prognoseverlauf aber niedriger als in der modellhaften Gewerbeflächenbedarfsprognose läge.

Der nach der Gewerbeflächenbedarfsprognose TBS-GIFPRO ermittelte jährliche Gewerbeflächenbedarf beträgt brutto ca. 1,5 Hektar, bis 2040 ca. 27,4 Hektar.

Die Hauptnachfrage nach Gewerbeflächen (brutto) liegt im 'Produzierenden Gewerbe' mit ca. 15,6 Hektar vor, 'Handel, Verkehr und Gastgewerbe' haben ca. 7,9 Hektar, 'Unternehmensdienstleister' ca. 2,1 Hektar, 'Öffentliche und private Dienstleister' ca. 1,8 Hektar.

Auf Basis der Unternehmensbefragung sowie der vorliegenden Betriebsstrukturen in Freising ist die Größennachfrage sehr heterogen, von Kleinflächen bis hin zu einer Einzelfläche mit vier Hektar.

## 6 SWOT-Analyse Wirtschaftsstandort Freising

Die nachfolgende Gegenüberstellung von Stärken und Chancen sowie Schwächen und Risiken für den Wirtschaftsstandort Stadt Freising basiert auf den vorstehenden Analysen und Bewertungen.

Wirtschaftsstandort Freising	
Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
Hoher überregionaler Bekanntheitsgrad mit Alleinstellungsmerkmalen: - Universitäts- und Hochschulstadt mit den Wissenschaftseinrichtungen Freising-Weihenstephan - ehemaliges Hochstift Freising mit Mariendom und Domberg – Standort des Flughafens München	Laufende Strukturveränderungen und globale Krisen lassen anhaltenden Veränderungsdruck für den Wirtschaftsstandort Freising mit deren Betrieben erwarten
Lage in der Metropolregion und innerhalb des Verdichtungsraumes München	Ausgeprägte regionale Wettbewerbssituation, dominierende Stellung der Metropole München
Oberzentrum mit regionaler Versorgungsfunktion und hoher Umlandbedeutung; oberzentrale (Versorgungs-)Einrichtungen	Strukturveränderungen in Einzelhandel und Dienstleistungen mit Onlinehandel und Verlagerung von Dienstleistungen ins Internet bedeuten Veränderungsdruck auch für die Einkaufs- und Versorgungsstadt Freising
Bedeutende Wirtschaftskompetenz- und Imagefelder (Flughafen / Aeronautik; Agrar und Forst, Life Science, Ökologie; Halbleiter / Automotive; Lebensmittel; Handwerk, regionale Wirtschaft, Gastgewerbe; Kultur / Historie)	Gewerbeflächenbedarf für Bestandssicherung der ansässigen Unternehmen sowie ergänzende Ansiedlung hochwertiger Betriebe zur Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes
Sehr gute verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit mit Individualverkehr und ÖPNV	
Hohe Wohn- und Lebensqualität	Teures und knappes Wohnraumangebot
Langjährig positiver Bevölkerungstrend mit positiver Bevölkerungsprognose für Stadt und Umland	
Junge Altersstruktur der Bevölkerung	
Sehr starker Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort, hochwertige Beschäftigungsstruktur	Gewerbeflächen zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes sind limitiert und teuer
Arbeitsplatzangebot und Beschäftigtenzahlen in der Stadt Freising sind weit überdurchschnittlich	Langsamere Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Freising in den letzten Jahren
Erheblich positiver Pendlersaldo, hohe Studentenzahlen, Übernachtungs- und Tagesgäste stellen zusätzliche Potenziale für die endverbraucherorientierten Betriebe dar	

Im Zuge der Neugestaltung nachhaltig gestärkte Innenstadt als Aushängeschild und attraktiver Besuchermagnet	Kontinuierlicher Bedarf zur Sicherung des Standortes Innenstadt und seiner Betriebe
Zugang zu globalen Märkten und Geschäftspartnern am Standort Freising durch den Flughafen München	Flughafen München sorgt für wirtschaftsstrukturelle Sondersituation mit großer Abhängigkeit des Wirtschaftsstandortes Freising
Flughafen und die dortigen Unternehmen eröffnen positive Standort- und Synergieeffekte für die in Freising ansässigen Unternehmen sowie für Standortmarketing und Imagewerbung der Stadt Freising	Attraktivität des Flughafens als Unternehmensstandort und Weiterentwicklung mit 'LABCampus' kann für die Gewerbegebiete der Stadt auch Konkurrenz um attraktive Unternehmen und Nutzungen bedeuten
Vielfältige Branchenstruktur mit zahlreichen internationalen Unternehmen sowie klein- und mittelständischen Unternehmen sorgen für wirtschaftlich stabile Verhältnisse	Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen durch unternehmensbezogene Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung derzeit gedämpft (Umstrukturierungen Büroflächenmarkt wegen reduzierter Bedarfe, Homeoffice)
Günstige Arbeitsmarktsituation (niedrige Arbeitslosenquote, hohe Nachfrage nach Fachkräften)	Fach- und Arbeitskräftemangel als limitierender Faktor für Unternehmen
Hohes Synergiepotenzial durch Austausch und Verzahnung der Wirtschaft mit den Hochschul- / Forschungseinrichtungen am Campus Weihenstephan	Steigerungsfähige Effekte für den Wirtschaftsstandort Freising aus den Hochschul- / Forschungseinrichtungen am Campus Weihenstephan
Große Zufriedenheit der Unternehmen am Standort Freising	Sinkende Investitions- und Expansionsbereitschaft der Unternehmen
	Bürokratieabbau in den Verwaltungen und bei Planungs-/Genehmigungsprozessen notwendig (u.a. Ausbau der Digitalisierung)
	Verlagerungsbereitschaft / -erfordernisse der ansässigen Unternehmen erhöhen den Gewerbeflächenbedarf
Inwertsetzung und Vermarktung von rund 26 ha Gewerbeflächen seit 2013 durch forcierte Wirtschaftsförderung	Regionale Konkurrenz um attraktive Gewerbebetriebe; Gewerbeflächen im Umland verfügbar, bei Bedarf dort zusätzliche aktivierbar
Planerische Grundlagen und Konzepte sowie ausgeprägtes Bewusstsein um nachhaltige Gewerbegebiete ermöglichen attraktive neue und Anpassungen bestehender Gewerbegebiete	Nutzungskonflikte Wohnen und Gewerbe in Teilen der Gewerbegebiete; Attraktivierungsbedarf einzelner Gewerbegebiete
Gewerbeflächenpotenziale im Stadtgebiet vorhanden	Nutzungsrestriktionen und vorliegende Planungen und Konzepte limitieren Gewerbeflächenpotenziale des gültigen Flächennutzungsplanes im Stadtgebiet; Großteil der Potenzialflächen nicht in kommunalem Eigentum
Neuaufstellung Flächennutzungsplan ermöglicht Ausweisung prognostisch erforderlicher ergänzender Gewerbegebietsflächen	Die unter Berücksichtigung von Nutzungsrestriktionen und vorliegenden Planungen und Konzepten verfügbaren Gewerbegebietsflächen sind nicht ausreichend um den prognostizierten Bedarf abzudecken

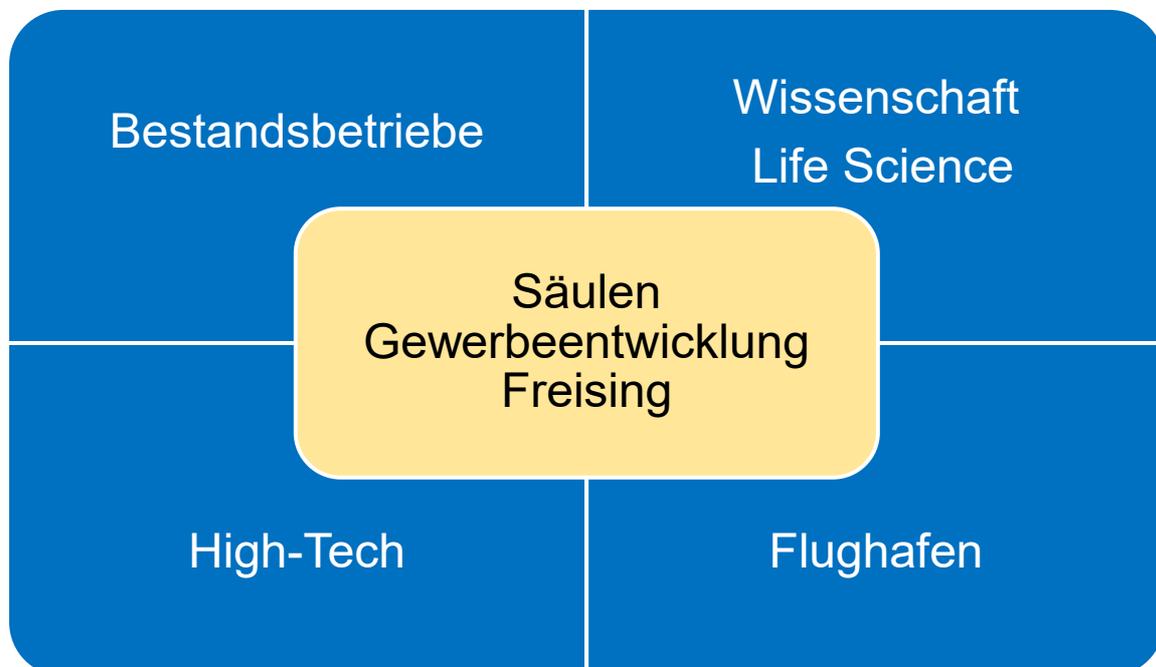
## 7 Strategische Handlungsempfehlungen / Instrumente

Die Ziele und strategischen Handlungsempfehlungen und Instrumente zur künftigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Stadt Freising basieren auf den Stärken sowie den vorliegenden spezifischen Determinanten der Standortentwicklung.

### 7.1 Zielkonzept Wirtschaftsstandortentwicklung

Die zentralen Säulen der Wirtschaftsstandort- und Gewerbeentwicklung der Stadt Freising sind:

- ▶ **Bestandsbetriebe:** Sicherung und Entwicklung der bestehenden Betriebe (v.a. Handwerk, regionale Wirtschaft, Gastgewerbe)
- ▶ **Wissenschaft / Life Science:** Dynamischer Wissenschaftsstandort mit hoher Innovationskraft; Kompetenzcluster "Life Science" als Alleinstellungsmerkmal
- ▶ **High-Tech:** Entwicklung als hochwertiger Gewerbebestandort mit Fokus auf High-Tech-Nutzungen
- ▶ **Flughafen:** Sonderstandort Flughafen als prägender Wirtschaftsfaktor



Wesentliche Determinanten für die Wirtschaftsstandortentwicklung der Stadt Freising sind:

- ▶ Starker Wirtschaftsstandort mit weit überdurchschnittlichem Arbeitsplatzangebot, Sonderfaktoren Campus TUM/HSWT und Flughafen
- ▶ Weiterhin bestehender Gewerbeflächenbedarf
- ▶ Reduzierung der bisher lt. Flächennutzungsplan möglichen Gewerbeflächen (Hochwasserrestriktionen, Umstrukturierung Nutzungsarten, Entschärfung Nutzungskonflikte)
- ▶ Entwicklungsspielräume für zusätzliche Gewerbeflächen im Rahmen vorliegender Konzepte / Planungen sowie zusätzlich aktivierbarer gewerblich nutzbarer Flächen
- ▶ Umfangreiche Gewerbeflächenangebote in der Region
- ▶ Ansässige Betriebe mit Erweiterungs- / Verlagerungsbedarf
- ▶ Hauptgewerbeflächenbedarf aus Industrie und Handwerk, Handel (Großhandel, Kfz, Einzelhandel)
- ▶ Keine flächenintensive Logistik / Lagernutzungen angestrebt
- ▶ Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen durch unternehmensbezogene Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung gedämpft (Umstrukturierungen Büroflächenmarkt wg. reduzierter Bedarfe – Homeoffice), attraktives Angebot LABCampus
- ▶ Wesentliche Standortstärken aus Gewerbesicht: Führungsvorteile (Nähe zu Kunden, Hochschulen / Forschung), Wohn- und Lebensqualität
- ▶ Hauptstandorterfordernisse aus Gewerbesicht: Wohnen, Arbeitskräfteverfügbarkeit, Gewerbeflächen
- ▶ Wettbewerb um hochwertige Gewerbenutzungen erfordert aktive Imagebildung und Standortmarketing für den Wirtschaftsstandort Stadt Freising
- ▶ Umfangreiche Wirtschaftsförderungsaktivitäten sind geeignet zur Stärkung und Sicherung der Unternehmensbasis in Freising beizutragen
- ▶ Die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Stadt Freising ist eine Querschnittsaufgabe der Stadtentwicklung und erfordert ein Zusammenspiel der Akteure innerhalb der Ressorts der Verwaltung wie auch mit den Akteuren aus Wirtschaft, übergeordneten Behörden und Politik

Das Zielkonzept der Wirtschaftsstandortentwicklung der Stadt Freising leitet sich aus den vorstehend angeführten Säulen Bestandsbetriebe, Wissenschaft/Life Science, High-Tech und Flughafen, sowie den Determinanten ab, aus denen sich folgende Handlungsfelder ergeben:

- ▶ Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen als Ersatz für restriktions- / planungsbedingt entfallende Flächen sowie zur Sicherung der Gewerbebasis für zusätzliche und verlagerungs- / erweiterungsbedürftige Bestandsbetriebe
- ▶ Minimierung von Nutzungskonflikten Gewerbe / Wohnen durch Anpassung bestehender und Ausrichtung neuer Planungen
- ▶ Planerische Voraussetzungen für intensive Wohnbauentwicklung als wesentliche Voraussetzung für Arbeitskräfte der Betriebe schaffen – Umnutzung gewerblicher und landwirtschaftlich genutzter Flächen in Wohnen, Umwidmung von GE und MI in MU
- ▶ Entwicklung der Gewerbegebiete orientieren an den gebietsspezifischen Stärken und Möglichkeiten gemäß Stärken und Voraussetzungen der Einzelstandorte (breites Angebotsspektrum – Industrie-/ High-Tech- Standorte, handwerksorientierte Standorte, in urbanem Umfeld integrierte Standorte für Dienstleistungen / Startups), Nachhaltigkeit in neuen und bestehenden Gewerbegebieten
- ▶ Planerische Voraussetzungen für neue / angepasste Gewerbegebiete schaffen, möglichst Nutzungssteuerung in städtischer Hand anzustreben: Flächeninwertsetzung bei städtischem Eigentum oder Nutzungsmitnahme
- ▶ Gewerbeflächenpolitik:
  - Bestandspflege und Standortsicherung der Bestandsbetriebe
  - Neuansiedlung von Betrieben hoher Wertschöpfung, Innovationskraft, High-Tech und Wissensintensität
- ▶ Neuansiedlungen konzentrieren auf High-Tech im Verarbeitenden Bereich und auf Forschung und Entwicklung, Planung und Consulting (Anknüpfung an Ist-Strukturen Aeronautik, Agrar und Forst, Life Science, Ökologie, Lebensmittel, Halbleiter, Automotive)
- ▶ Intensive Vernetzung und Kooperationen mit Flughafenbetreiber und den dortigen Unternehmen zur Nutzung von Standort- und Synergieeffekten
- ▶ Netzwerkintensivierung und Kontaktpflege der Bestandsbetriebe, Unterstützung durch Wirtschaftsförderung (z.B. Information und Unterstützung bei Förderprojekten, Vernetzung der Betriebe in Freising durch Info-Veranstaltungen / Kommunikationsplattform), Begleitung bei Planungen, Gewerbeflächenberatung, Ermöglichung Verlagerungen im Stadtgebiet bei Flächenbedarf
- ▶ Standortmarketing und Imagewerbung intensivieren, ggf. in Kooperation mit Umlandgemeinden und Landkreis sowie der Betreibergesellschaft des Münchner Flughafens

## 7.2 Gewerbeflächenpolitik und –management

### **Sicherung einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenverfügbarkeit**

In längerfristiger Perspektive mit Blick auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächenkulisse benötigt, um den Bedarf nach gewerblichen Bauflächen langfristig bedienen zu können. Im bestehenden Flächennutzungsplan liegen zwar nominell noch ca. 34,7 Hektar Potenziale für gewerblich nutzbare Flächen vor, diese reduzieren sich jedoch auf ca. 19,8 Hektar bei Berücksichtigung die Flächenverfügbarkeit ändernder Restriktionen (z.B. Hochwasserrestriktionen) sowie bereits vorliegender Planungen und Konzepte. Zudem sind beim Gewerbeflächenbedarf größen- und standortabhängige Anforderungen an Gewerbeflächen von potenziell nachfragenden und für die Standortentwicklung der Stadt Freising geeigneten Unternehmen zu beachten. So bieten die nach Restriktionen, Planungen und Konzepten noch verbleibenden Gewerbeflächen keine für Verlagerungen bzw. Neuansiedlungen größerer Industriebetriebe geeigneten Flächen. Es liegen z.B. keine zusammenhängenden Flächen in der Größenordnung von fünf Hektar vor, eine Flächengröße, für die bereits konkrete Nachfrage besteht. Für die Sicherung und Entwicklung der Gewerbeflächen ist der Bebauungs-/Flächennutzungsplan das wichtigste Instrument. Die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen soll sich an der Größenordnung des erwarteten Flächenbedarfs orientieren und wird insbesondere erforderlich um Ersatz für nutzungsrestriktions- und durch Planungen und Konzepte entfallende Gewerbeflächen bereitzustellen. Es sollen so ausreichend Flächen zur Sicherung der Gewerbeentwicklung des Wirtschaftsstandortes Stadt Freising für verlagerungs- und erweiterungswillige Bestandsbetriebe sowie die Standortstruktur stärkende ergänzende Betriebe bereitgestellt werden. Wesentliche Inhalte der Flächenpolitik sind die Baurechtschaffung, die Erschließung und der Kauf von Flächen um die Flächenverfügbarkeit und Handlungsmöglichkeiten der gezielten Standortentwicklung im Rahmen der Wirtschaftsförderung sicherzustellen und die planerische Vorbereitung und Aktivierung ausreichender mittel- und langfristiger Flächenpotenziale. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf liegt brutto bei ca. 1,5 Hektar pro Jahr und ca. 27,4 Hektar bis zum Jahr 2040. Die Hauptnachfrage liegt im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes / Industrie. Um diese Bedarfe sowohl quantitativ als auch den unterschiedlichen Anforderungen der gewerblichen Nutzungsarten entsprechend sicherstellen zu können, sind zusätzliche Ausweisungen gewerblich nutzbarer Flächen gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan erforderlich.

### **Kommunale Steuerungsfunktion anstreben**

Aufgaben des Gewerbeflächenmanagements wie Standortprofilierung, Standortqualifizierung oder Standortnetzwerkbildung können von den Unternehmen in den Gewerbegebieten nur bedingt umgesetzt werden. Dies erfordert die Steuerung und Koordination durch die städtische Hand mit geeignetem Personaleinsatz. Die planerischen Voraussetzungen für neue und angepasste Gewerbegebiete müssen ebenfalls von kommunaler Seite erfolgen. Über die Flächeninwertsetzung von städtischem Eigentum verfügt die Stadt über eine Möglichkeit der Nutzungssteuerung und Nutzungsmitsprache. Zusätzlich kann die Aktivierung von privaten Flächen und Grundstücken (Aufkauf, Kontaktaufnahme) durch die kommunale Hand dazu beitragen zusätzliche Flächenpotenziale zu schaffen und entsprechend nach den Zielen der Gewerbeentwicklung zu gestalten.

### **Gewerbegebiete nach spezifischen Stärken orientieren**

Die Entwicklung der Gewerbegebiete sollte sich an den gebietspezifischen Stärken und Möglichkeiten gemäß Stärken und Voraussetzungen der Einzelstandorte (vgl. Nutzungsprofile der 15 Standortsteckbriefe) orientieren. Ziel ist es in der Stadt Freising ein breites Angebotspektrum an Standorten zu schaffen, welche die Voraussetzungen für unterschiedliche Standortanforderungen der gewerblichen Nutzungsarten bieten (z.B. Industrie- / High-Tech-Standorte, handwerksorientierte Standorte, in urbanem Umfeld integrierte Standorte für Dienstleistungen/Start-Ups).

### **Gewerbeflächenpolitik – Bestandspflege und High-Tech-/Forschungsstandort**

Die vorrangigen Ziele der künftigen Gewerbeflächenpolitik bestehen erstens in der Bestandspflege und Standortsicherung der lokalen Betriebe durch geeignete Flächenangebote und spezifische Unterstützung der Unternehmen. Zweitens gilt es Neuansiedlungen von innovativen, wissensintensiven und High-Tech Betrieben mit hoher Wertschöpfung weiter zu verfolgen, um die Qualität und Wirtschaftskraft des Standortes Freising für die Zukunft zu sichern.

Freising besticht durch den Campus Weihenstephan und seine zahlreichen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen im Kompetenzcluster 'Life Science' als Alleinstellungsmerkmal sowie eine breite Palette mit zukunftsfähigen und wissensintensiven Kompetenzfeldern (Aeronautik, Agrar und Forst, Life Science, Ökologie, Lebensmittel, Halbleiter, Automotive). Künftige Neuansiedlungen sollten demnach an diese Ist-Strukturen anknüpfen und sich auf High-Tech im Verarbeitenden Bereich und auf Forschung und Entwicklung, Planung und Consulting konzentrieren, um den Kompetenzstandort Freising zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Weiterentwicklung des Standortes Freising sollte auch räumlich umgesetzt werden, indem die Stadt gezielt passende Flächenangebote und Gewerbestandortkonzepte am Bedarf der Unternehmen aus den jeweiligen Branchen ausrichtet.

### **Digitalisierung**

Hinsichtlich wirtschaftspolitischer Verantwortung verdeutlicht die Analyse, dass die digitalen Kompetenzen in den Belegschaften durch Aus- und Weiterbildung verbessert werden müssen. Diesbezüglich stehen auch die Unternehmen in der Verantwortung. Die Wirtschaftsförderung kann hierzu gezielt eine flankierende Informationspolitik leisten und Informationsveranstaltungen und Fortbildungsmaßnahmen initiieren. Des Weiteren muss die Versorgung mit schnellem Internet laufend verbessert werden und kontinuierlich geprüft werden, ob die bereit gestellten Leistungen den ständig steigenden Anforderungen entsprechen. Finanzierungsmöglichkeiten für Digitalisierungsvorhaben schränken weiterhin viele v.a. mittelständische Unternehmen bei ihren Digitalisierungsmöglichkeiten ein und stehen insbesondere einer Ausweitung dieser entgegen. Fördermaßnahmen, die gezielt durch Beratung und finanzielle Anreize die Durchführung von Digitalisierungsvorhaben befördern besitzen große Bedeutung.

## Monitoring und Umsetzung

Die Gewerbeflächenentwicklung und das Gewerbeflächenmanagement sind eine Daueraufgabe der kommunalen Standortentwicklung. Um ein systematisches und langfristig ausgerichtetes Vorgehen zu stützen, ist der Aufbau eines parzellengenauen Gewerbeflächenkatasters geeignet. Dies kann unter Nutzung der im Zuge des Wirtschaftskonzeptes erstellten Standortsteckbriefe sowie der dafür erfolgten Erfassung und Katalogisierung aller Gewerbeflächen und Gewerbepotenzialflächen inklusive der weiteren, dispers im Stadtgebiet verteilten Gewerbepotenzialflächen der Innenentwicklung erfolgen.

Durch die Bereitstellung detaillierter Informationen über verfügbare Flächen soll Transparenz für ansiedlungswillige Unternehmen geschaffen werden. Dies umfasst Daten über Standortmerkmale, Nutzungsmöglichkeiten und Erschließungszustände sowie Handlungsbedarf für Planung, Flächenwerb und Wirtschaftsförderung.

Desweiteren empfiehlt sich eine kontinuierliche Aktualisierung und periodische Prüfung um den jeweiligen Verfügbarkeitsstand sowie den Umsetzungsstand des definierten Handlungsbedarfes in der Verwaltung zu implementieren. Ein kontinuierlicher Abgleich der Flächenpotenziale und -verfügbarkeiten mit Gewerbeflächenanfragen und Wirtschaftsentwicklung sollte erfolgen.

Eine regelmäßige Berichterstattung ist geeignet in periodischen Abständen die Gewerbeflächenentwicklungen zusammenzufassen und die Trends in der Flächennutzung sowie Herausforderungen in der Flächenentwicklung als Basis der weiteren Wirtschaftsstandortentwicklung zu analysieren und als Entscheidungsgrundlage des kommunalen Handelns bereit zu stellen.

## 7.3 Entwicklung und Attraktivierung von Gewerbegebieten

Die wirtschaftliche Entwicklung von Städten und Gemeinden hängt maßgeblich vom Flächenangebot vor Ort ab. Dabei sind zum einen die Attraktivität bestehender Gewerbegebiete und zum anderen das neu zu entwickelnde Flächenangebot (für Erweiterungen/Neuansiedlungen/Verlagerungen) entscheidend. Unter Berücksichtigung des Leitbildes der Nachhaltigkeit und des sparsamen Umgangs mit der begrenzten Ressource "Boden" geraten statt der Neuausweisung von Gewerbegebieten zunehmend bestehende Gewerbegebiete, die in der Vergangenheit vielerorts einen Qualitätsverlust erlitten haben, in den Fokus der Betrachtung. Es besteht somit Handlungsbedarf, um die Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten zu fördern. Die größten Nutzungs- und Entwicklungshemmnisse von Gewerbegebieten sind die unzureichende verkehrliche Erschließung, die Nutzungskonkurrenz (v.a. Wohnen), die Flächenverfügbarkeit bzw. -knappheit, fehlende Attraktivität für Arbeitnehmer und ein mangelhaftes Erscheinungsbild, welches mit einem Imagedefizit einhergeht. Im Folgenden werden Maßnahmen zur Verbesserung und Attraktivierung von Gewerbegebieten aufgelistet:

## Nachhaltigkeit und Resilienz

Zukunftsfähige Gewerbegebiete haben immer auch die ökologische Nachhaltigkeit im Blick. Eine moderne und nachhaltige Gestaltung des Gewerbegebietes leistet nicht nur einen Beitrag zum Umweltschutz, sondern bietet den Unternehmen auch langfristig finanzielle Vorteile durch eine Aufwertung des Firmenimages und eine Gesamtaufwertung des Standortes.

Gerade in Gewerbegebieten macht es Sinn, bei einer nachhaltigen Gestaltung auch das Lokalklima zu berücksichtigen. Insbesondere die typische Kombination aus asphaltierten Straßen, Parkplätzen und Lagerbereichen, großflächigen Dach- und Fassadenflächen sowie geringem Grün- und Wasserflächenanteil steht hierbei im Fokus (Bildung von Wärmeinseln, hohe Immissionen, hoher Versiegelungsgrad). Da davon ausgegangen werden kann, dass Hitzeperioden und Starkregeneignisse aufgrund des Klimawandels in den nächsten Jahren zunehmen werden, bietet die Umgestaltung bestehender Gewerbegebiete eine Chance, das Gebiet direkt schon auf diese Veränderungen vorzubereiten und seine Resilienz zu verbessern. Dabei können durch einfach umsetzbare Maßnahmen Luftschadstoffe gefiltert, die Temperatur reduziert und große Niederschlagsmengen abgeschwächt werden.<sup>24</sup>

Gerade in Gewerbegebieten sind auf gewerblich genutzten Gebäuden und ungenutzten Flächen längst nicht alle Potenziale für erneuerbare Energien ausgeschöpft (z.B. Photovoltaik-Anlage). Neben den regenerativen Energien ist das Potenzial der Energieeinsparung durch effektivere Energienutzung von Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude ein wichtiges Thema für die nachhaltige Entwicklung des Gewerbestandortes. Dem oft hohen Energiebedarf der Unternehmen stehen enorme Einsparpotenziale gegenüber, sei es durch Optimierung der Gebäude selbst, durch den Einsatz energiesparender Technologien (z.B. Wärme-/Stromspeicher), dem Zusammenschluss oder der Abstimmung der Unternehmen untereinander sowie durch schlichte Verhaltensänderungen der Belegschaft. Die Kommune kann hier als Ansprechpartner für Unternehmen bezüglich der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen und die Integration erneuerbarer Energien fungieren.

Folgende Beispiele zur Aufwertung des natürlichen Lebensraums, zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks und zur Erhöhung der Resilienz des Gewerbegebiets sind dabei möglich: Aufwertung öffentlicher Grünflächen, Entsiegelung von wenig genutzten Flächen, Regenwassermanagement, energieeffiziente Beleuchtung (z.B. LED-Technik), ökologische Wärmedämmung, Nutzung von Solarthermie, Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, Begrünung von Randstreifen uvm.<sup>25</sup>

## Verkehr und Mobilität

Die verkehrliche Erschließung ist ein zentraler Aspekt der Standortqualität. Diese umfasst die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes (v.a. ÖPNV, Individualverkehr), aber auch eine innere Erschließung mit übersichtlicher Wegführung für Lieferanten und Kunden. Auch die Parkplatzsituation

<sup>24</sup> Wissenschaftsladen Bonn e.V.: Nachhaltige Gewerbegebiete (2017).

<sup>25</sup> ProRaum Consult: Strategien für die Transformation von Gewerbeflächen in Ostwürttemberg STRateGO (2023).

führt in Gewerbestandorten oftmals zu Konflikten und bedarf einer sinnvollen Gestaltung. Parkraumkonzepte sind hierfür geeignete Instrumente. Während für Großbetriebe eigene Parkplätze auf dem Betriebsgrundstück eine Option sein können, sind auch Gemeinschaftsparkplätze/-häuser eine Lösung. Durch die Verlagerung der Parkplätze werden neue Flächenpotenziale geschaffen und es werden neue Potenzialflächen in einem Bestandsgebiet geschaffen. Vor allem in Gebieten mit einer Vielzahl an Unternehmen mit Erweiterungsbedarf kann dies ein Ansatz zur Standortsicherung sein. Zu guter Letzt unterliegen die Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur in Gewerbegebieten einem ständigen Wandel. Dies liegt zum Teil an der Entwicklung neuer Verkehrsformate, aber auch an einem veränderten Verkehrsverhalten der Bevölkerung. Elektromobilität wird immer beliebter, dennoch fehlt es in großen Teilen der Bestandsgebiete an Bausteinen zur Elektromobilität, wie etwa Ladesäulen. Auch Sharing-Systeme können eine Bereicherung für den Gewerbestandort sein. Damit wird die Zahl der PKWs im Gebiet verringert und Kosten einzelner Unternehmen reduziert, die nur gelegentlich auf einen Pkw zurückgreifen müssen. Überbetriebliches Mobilitätsmanagement kann die Erreichbarkeit von Gewerbegebieten durch nachhaltige Angebote ebenfalls verbessern. Um für mehr Sicherheit und eine Reduzierung des Autoverkehrs im Gewerbegebiet zu sorgen, sollten die Fuß- und Radwegeanbindung und die entsprechende innere Erschließung (Wegweisung) stärker in den Fokus der Betrachtung rücken. Die hier aufgelisteten Verbesserungen liegen teilweise in baulichen Veränderungen und teilweise in einer Optimierung des Mobilitätsmanagements und tragen dabei zu einer klimafreundlichen Mobilität bei.<sup>26</sup>

### **Flächenaktivierung**

Bei der nachhaltigen Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Gesamtgebietes gilt es hauptsächlich Wege zu finden, brachliegende, untergenutzte und leerstehende Flächen zu aktivieren und somit die vorhandenen Flächenpotenziale optimal zu nutzen. Ein aktives Flächenmanagement durch die kommunale Wirtschaftsförderung und Stadtplanung sollte dabei eine Bestandsaufnahme, den Informationsaustausch und Kontakt zu Eigentümern, Konzeptentwicklung, Beratung und ggf. den Erwerb von Grundstücken beinhalten. Der Aufbau einer Flächen- oder Raumbörse ist eine Möglichkeit nicht- oder mindergenutzten Flächen einer Nutzung zuzuführen. Bei Erweiterungswünschen von Unternehmen gilt es zudem zu prüfen, ob diese auch auf dem eigenen Firmengrundstück möglich sind (z.B. Nutzungsoptimierung/Aufstocken von Gebäuden, Verlagerung von Parkflächen).

### **Konkurrierende Nutzungen**

Die Wohnraumknappheit übt seither auch Handlungsdruck hinsichtlich der Weiterentwicklung von Gewerbegebieten aus. Weiterentwicklung bedeutet in diesem Zusammenhang jedoch in der Regel keine Umwandlung bestehender Gewerbegebiete zu Wohngebieten. Dies würde nur dazu führen, dass benötigte Gewerbeflächen verloren gehen, das Gewerbe weiter verdrängt wird und sich somit die Flächenkonkurrenz zwischen den Nutzungen erhöht. Ziel ist vielmehr vor dem Hintergrund der Nutzungsmischung verschiedene Nutzungen neu im Raum zu organisieren, um sowohl eine ökonomische Sicherung des Standorts bedienen zu können als auch neue Anforderungen an Wohnen

---

<sup>26</sup> Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein: Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten (2020).

auf Zeit bzw. neue Möglichkeiten "gewerbeverträglichen" Wohnens auszuloten.<sup>27</sup> Vor dem Hintergrund der begrenzten Ressource "Boden" ist die Flächenverfügbarkeit für Handwerk und Industrie sicherzustellen. Das bedeutet, dass flächenintensive Nutzungen wie Logistik und Handel in Gewerbegebieten üblicherweise zu vermeiden sind und einer ausführlichen Prüfung unterliegen müssen.

### **Infrastruktur und Ambiente / städtebauliches Erscheinungsbild**

Eine leistungsfähige Infrastruktur ist ein entscheidender Standortfaktor für die ansässigen Unternehmen und die Positionierung des Gewerbebestandes im Allgemeinen. Eine gute Erreichbarkeit bildet für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe oder andere lokal tätige Unternehmen einen zentralen Standortfaktor. Ein Qualitätskriterium ist hier eine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die nächste Autobahn oder Bundesstraße. Höhen- oder Gewichtsbegrenzungen und damit eventuell verbundene Umwege sind nicht nur für die Unternehmen, sondern auch für die betroffenen Anwohner besondere Ärgernisse. Neben der verkehrlichen Infrastruktur müssen Kommunen den Unternehmen auch die bestmögliche technische Infrastruktur bieten. Aktuell steht bei vorhandenen Gebieten v.a. die Schaffung einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur (Breitbandversorgung) im Vordergrund.<sup>28</sup>

Im Zuge der Fachkräftewerbung hat die Bedeutung der weichen Standortfaktoren deutlich zugenommen. In der Konkurrenz um qualifiziertes Personal wird mittlerweile großer Wert auf die Qualität und das Erscheinungsbild des Standorts sowie auf den Wohn- und Freizeitwert der Gesamtstadt bzw. den Arbeitsplatz gelegt. Dies beinhaltet Maßnahmen zur Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds (z.B. Freizeiteinrichtungen), zur Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf (z.B. Kinderbetreuungsangebote) und städtebauliche Maßnahmen für die Verbesserung und Funktionalität des städtebaulichen Umfelds (z.B. Begrünungen, öffentliche Parks). Diese tragen zu einem angenehmen Ambiente im Gewerbegebiet bei und werten das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes erheblich auf. Auch die Nutzung von leerstehenden Gewerbeimmobilien und -flächen durch geeignete Nachnutzung und die Umnutzung von mindergenutzten Flächen für neue Funktionen erhöht die Attraktivität des Gewerbebestandes erheblich (s. Flächenaktivierung). Ein positives Erscheinungsbild des Gewerbebestandes prägt darüber hinaus maßgeblich dessen Image und lässt sich leichter vermarkten.<sup>29</sup>

### **Gewerbegebietsnetzwerke und Wirtschaftsförderung**

Die Entwicklung hin zu einem nachhaltigen Gewerbegebiet braucht ein Netzwerk engagierter Unternehmerinnen und Unternehmer, denen ihr Standort und ihre Nachbarschaft wichtig sind. Der Auf- oder Ausbau eines Unternehmensnetzwerkes im Gewerbegebiet bietet für die Unternehmen zahlreiche Vorteile, die sowohl im monetären Bereich als auch in der Außendarstellung und der

<sup>27</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR): Vom Gewerbegebiet zum produktiven Stadtquartier (2021).

<sup>28</sup> Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein: Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten (2020).

<sup>29</sup> ProRaum Consult: Strategien für die Transformation von Gewerbeflächen in Ostwürttemberg STRateGO (2023).

Mitarbeiterbindung (neue Synergien, Partnerschaften und Kontakte) liegen können. Viele der Maßnahmen, die in einem bestehenden Gewerbegebiet umgesetzt werden können, berühren in der fachlichen Zuständigkeit verschiedene Bereiche innerhalb der Kommunalverwaltung (z.B. Wirtschaftsförderung, Stadtplanung). Daher ist es empfehlenswert, diese Kompetenzen direkt von Beginn an zu bündeln und die entsprechenden Fachabteilungen in die Entwicklung eines Gewerbegebietes einzubeziehen.

Die Kommune begleitet Unternehmen zudem bei ihren Planungen, berät sie zu den städtischen Gewerbeflächen und sucht gemeinsame Lösungen bei Verlagerungs- oder Erweiterungswünschen der Betriebe. Für die Koordinierung der Aktivitäten ist es sinnvoll einen zentralen Ansprechpartner zu schaffen (z.B. Gewerbemanager) oder eine Anlaufstelle in der Stadtverwaltung einzurichten (z.B. in der Wirtschaftsförderung).

### **Vorgehensschritte**

Der erste und gleichzeitig wichtigste Schritt zur Durchführung erfolgsversprechender Maßnahmen in einem Gewerbegebiet ist die gebietsbezogene Netzwerkbildung. Ein solches Unternehmensnetzwerk hat Vorteile für die Entwicklung des gesamten Gebietes sowie auch für jedes einzelne Unternehmen. Es zeigt sich, dass der Aufbau einer vertrauensvollen Partnerschaft zwischen Kommune und Unternehmen des Gewerbegebietes sowie der Austausch der Unternehmen untereinander wesentliche Erfolgsfaktoren zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes sind. Ziel ist es, die ökologische, ökonomische und soziale Leistungsfähigkeit der beteiligten Unternehmen, des Wirtschaftsstandortes und nicht zuletzt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu verbessern. Im nächsten Schritt folgt eine Analyse der Stärkungs- und Nachhaltigkeitsmöglichkeiten am Einzelstandort, erarbeitet von der Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung. Unter Einbeziehung sämtlicher Akteure (Unternehmen, Eigentümer, kommunale Fachplanungen) erfolgen daraufhin die Erarbeitung eines Stärkungskonzeptes für den spezifischen Standort sowie der Entwurf der Umsetzungsorganisation. Als nächstes kommen die geplanten und abgestimmten Maßnahmen in die Umsetzungsphase, gegebenenfalls unter Einbeziehung und Mitwirkung des Unternehmensnetzwerks. Den gesamten Prozess gilt es laufend zu evaluieren und zu betreuen. Hierfür bietet sich die Einrichtung einer zuständigen Anlaufstelle (z.B. Wirtschaftsförderung, Stadtplanung) an oder sogar die Einstellung eines Gewerbemanagers.

## 7.4 Standortimage und Standortprofilierung

### Lebensraum und Wohnen

Die hohe Qualität des Wohn- und Lebensraumes Freising ist eine der zentralen Stärken des Standortes, die das Image der Stadt nach innen und außen prägen und entsprechend zum Positivimage beitragen. Dies gilt es für die Kommunikation eines positiven Images zu nutzen. erfordert jedoch auch erhebliche Anstrengungen um dem imagebeeinträchtigenden Problemfeld eines knappen und teuren Wohnraumes zu begegnen.

Das Thema Wohnen ist bei den Unternehmen der Stadt von hoher Bedeutung. Der Wohnungsmarkt ist dabei ein Standort- und Schlüsselfaktor für die Gewinnung und Sicherung von Arbeits- und Fachkräften. Die Preise für das Wohnen in Freising und im Münchner Norden sind in der Vergangenheit nominal gestiegen und die Suche nach einer nachfragegerechten Wohnung ist für viele Haushalte schwieriger geworden. In diesem Zusammenhang ist eine erfolgreiche Wohnungspolitik auch ein bedeutender Aspekt der Wirtschaftsförderung und der Gewerbeentwicklung. Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt muss zweifellos beseitigt werden, allerdings nicht zu Lasten der Gewerbeflächen. Beide Entwicklungen gehen Hand in Hand und bedingen sich gegenseitig. Klar ist, dass aus dieser Dynamik weitere Flächenbedarfe resultieren, die vermutlich einen Ausbau der urbanen Siedlungsentwicklung erfordern und ggf. auch in Kooperation mit dem Umland zu lösen sind.

Gewerbe und Wohnen sollen jedoch kein erzwungenes "Nebeneinander" darstellen, nur um dem Anspruch einer gemischt genutzten Stadt zu genügen, sondern die Nutzungsmischung muss Synergien erzeugen und Konflikte vermeiden. Dementsprechend sind die Funktionen weiterhin zu trennen und Wohnbebauung im Umfeld von stark emittierenden Gewerbenutzungen, welche die Wohnnutzung im Umfeld erheblich stören, auszuschließen.

Um die Wohnbauentwicklung voranzutreiben müssen planerische Voraussetzungen geschaffen werden. Dies kann zum einen über die Ausweisung neuer Wohngebiete geschehen und zum anderen über die Umplanung von Gewerbegebieten (GE) bzw. Mischgebieten (MI) in urbane Gebiete (MU) vorangetrieben werden. Im Gegensatz zu den anderen gewerblichen Gebietstypen ermöglichen Urbane Gebiete eine vielfältigere Durchmischung sowie eine höhere bauliche Dichte. Indem das Urbane Gebiet keine gleichgewichtige Nutzungsmischung fordert und gleichzeitig die Mischung innerhalb eines Gebäudes stärkt, wird die Entwicklung lebendiger Quartiere unterstützt. Im Ergebnis können so höhere Wohnanteile mit nichtstörendem Gewerbe, etwa in der Erdgeschosszone, entstehen. Urbane Gebiete können ein Baustein zur Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels in der Stadt sein und tragen zu einer komplementär gemischten Stadt bei. Unter diesen Bedingungen kann das Urbane Gebiet einen wichtigen Aspekt bei der Bereitstellung zusätzlicher Flächenangebote für gewerbliche Betriebe, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (z.B. Büronutzungen, Dienstleistungen, Handel) spielen.

## **Standortmarketing, Imagewerbung und Kooperation**

Aus Sicht der ansässigen Unternehmen in Freising sind Standortimage und Imagewerbung der Stadt Freising wichtig für den Wirtschaftsstandort Stadt Freising und werden als eine der wichtigsten Aufgaben der Wirtschaftsförderung gesehen. Im Rahmen eines partizipativen Prozesses der Stadt mit den Unternehmen zusammen könnte die Außendarstellung der Stadt weitergehend aufeinander abgestimmt und das Standortprofil geschärft werden.

Die Attraktivität und Entwicklung des Standortes Freising hängt nicht allein von den vorherrschenden Strukturen und Rahmenbedingungen und den zu dessen Stärkung und Entwicklung erfolgenden Maßnahmen ab, ebenso relevant ist die subjektive Standortwahrnehmung von innen und außen durch die relevanten Zielgruppen, wie z.B. Gewerbetreibende, Arbeitskräfte, Bevölkerung, Medien / Meinungsbildner, Institutionen.

Im Rahmen des Standortmarketings gilt es das Image der Stadt Freising und deren Qualitäten positiv zu kommunizieren. Ein erfolgreiches Standortmarketing wirkt sich unmittelbar günstig auf das Image aus. Eine Verstärkung des Standortmarketings hilft bei der Markenpositionierung des Standortes und schärft das Profil. So können Vorteile bei der Arbeitskräftefindung ebenso wie bei der Sicherung und Gewinnung der im Rahmen der Gewerbeflächenpolitik und Wirtschaftsförderung prioritären Unternehmenszielgruppen erreicht werden. In diesem Rahmen gilt es auch Stadt-Umland-Kooperationen (z.B. mit anderen Kommunen) zu prüfen, um ggf. ein interkommunales Standortmarketing des 'Freisinger Landes' für eine stärkere Positionierung innerhalb der Metropolregion München aufzubauen. Eine weitergehende Abstimmung und ein gemeinsames Vorgehen im Standortmarketing mit der FMG könnte, angesichts der Bedeutung des Flughafens für den Standort Freising, zu weiteren Synergieeffekten führen.

Die auf Basis der vorliegenden Ergebnisse empfehlenswerte Umsetzung des Standortmarketings erfordert eine vertiefende Präzisierung zu Inhalten und Vorgehen. Wesentliche Bestandteile sind die Entwicklung einer klaren Markenidentität für den Standort - ein Aufgabenbereich für den angesichts der vorliegenden Alleinstellungsmerkmale der Stadt Freising, wie diese im Rahmen des vorliegenden Konzeptes auch aufgezeigt werden, beste Voraussetzungen bestehen – ein Kommunikationskonzept, das Ziele, Botschaften und Kommunikationskanäle - klassische wie digitale Medien – berücksichtigt, die Durchführung von Marketingkampagnen und Events sowie eine intensive Nutzung von Social Media und digitaler Präsenz zur Steigerung der Sichtbarkeit und zur direkten Interaktion mit den anvisierten Zielgruppen.

## **Dialog und Vernetzung**

Ein wichtiger Baustein zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Stadt Freising ist der Dialog der Unternehmen untereinander sowie mit den verantwortlichen Akteuren der Kommune. Hierbei ist stets zu bedenken, dass nicht nur die ansässigen Unternehmen von Projekten, die eine nachhaltige Entwicklung des Standortes ermöglichen, profitieren, sondern auch die Kommune als Wirtschaftsstandort. Eine enge Zusammenarbeit ist wünschenswert und sollte partnerschaftlich erfolgen. Die Funktion der Wirtschaftsförderung der Stadt Freising als Ansprechpartner sowie deren Unterstützung der Betriebe (z.B. Information und Unterstützung bei Förderprojekten, Vernetzung der Be-

triebe in Freising durch Info-Veranstaltungen / Kommunikationsplattform, Begleitung bei Planungen, Gewerbeflächenberatung, Ermöglichung Verlagerungen im Stadtgebiet bei Flächenbedarf) sind die Basis einer durch Stadt und Unternehmen getragenen Standortentwicklung.

Ein bedeutendes Instrument in der Wirtschaftsförderung ist die Etablierung von Netzwerken. Diese können eine wertvolle Plattform für Zusammenarbeit, Wissensaustausch und Innovationsförderung sein, und sowohl den teilnehmenden Unternehmen als auch dem gesamten Wirtschaftsstandort Stadt Freising nützen. Die ansässigen Unternehmen halten z.B. Netzwerke im Bereich Klima und Energie sowie den Aufbau und die Pflege von Unternehmensnetzwerken für wichtige Aufgaben der Wirtschaftsförderung. Netzwerke ermöglichen es kleineren Unternehmen, ihre Ressourcen zu bündeln, um größenbedingte Nachteile auszugleichen und an größeren Projekten teilzunehmen, die für sie alleine nicht machbar wären.

Vom Wissens- und Erfahrungsaustausch, über die leichtere Erschließung neuer Märkte, Angebote gemeinsamer Weiterbildungsmöglichkeiten und Fachkräftegewinnung, die Zusammenarbeit lokaler Unternehmen aus verschiedenen Sektoren, und dem Wissenstransfer zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bis hin zu nachhaltigen Praktiken, die sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile bringen, kann die Etablierung und Unterstützung von Netzwerken durch die Wirtschaftsförderung einen erheblichen Beitrag zur Stabilisierung und Stärkung des Standortes Freising beitragen.

Die Sondersituation des Standortes Freising mit Flughafen und den Wissenschaftseinrichtungen von TUM / HSWT eröffnet zusätzliche Chancen für den Wirtschaftsstandort. Hier es entscheidend die Flughafenbetriebe und Unternehmen mit dem Wirtschaftsstandort Stadt Freising sowie den außerhalb des Flughafens ansässigen Unternehmen der Stadt zu vernetzen und Kooperationen aufzubauen, ebenso wie gemeinsame Formate für ansässige Unternehmen der Stadt mit den Wissenschaftseinrichtungen zu finden und zu unterhalten, um Standort- und Synergieeffekte vermehrt nutzen zu können.

## 8 Zukünftige Handlungsräume bis 2040

Zur Identifizierung der Erfordernisse und Möglichkeiten der Gewerbeflächenentwicklung bis 2040 wurden zunächst die bestehenden Gewerbegebiete einer erweiterten Betrachtung unterzogen. Hierbei wurden diese unter Berücksichtigung geänderter Überschwemmungsgebiete bzw. vorliegender informeller städtebaulicher Konzepte und Planungen analysiert, um die tatsächlich vorliegenden gewerblichen Flächenpotenziale zu ermitteln.

Im Hinblick auf eine Betrachtung und Bewertung aller im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan evtl. für gewerbliche Nutzungen in Betracht kommenden Flächen, wurden im Stadtgebiet zu den bestehenden Gewerbegebieten zusätzlich vier größere ergänzende Potenzialflächen ermittelt, welche im bestehenden Flächennutzungsplan noch nicht für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.

Im Abgleich des prognostizierten zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfes mit den gewerblich nutzbaren Potenzialflächen, wie diese im bestehenden Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung von Restriktionen und informellen Konzepten und Planungen noch vorliegen, sowie unter Einbeziehung der für gewerbliche Nutzungen in Betracht kommenden vier größeren Potenzialflächen und deren Eignungsbewertung konnten gebietsbezogene Empfehlungen für die Wirtschaftsstandortentwicklung getroffen werden.

Die Gegenüberstellung der im Rahmen des bestehenden Flächennutzungsplanes gewerblich nutzbaren Flächen mit den gewerblich nutzbaren Flächen, wie diese sich unter Berücksichtigung der die Flächenverfügbarkeit mindernden Restriktionen (insbes. Überschwemmungsgebiete) sowie dem aktuellen Stand informeller städtebaulicher Konzepte und Planungen ergeben, zeigt eine erhebliche Reduzierung der gewerblich nutzbaren Flächen gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan. Von ca. 34,7 Hektar gemäß bestehendem Flächennutzungsplan gewerblich nutzbarer Flächen verbleiben lediglich noch 19,8 Hektar.

Die informellen städtebaulichen Konzepte und Planungen führen im Gewerbegebietsbereich Gute Änger / Erdinger Straße gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan zu den deutlichsten Reduzierungen der gewerblich nutzbaren Flächen, von ca. 11,6 Hektar auf ca. 4,4 Hektar. Deutliche Reduzierungen ergeben sich durch die informellen städtebaulichen Konzepte und Planungen auch im Gewerbegebiet Attaching, von ca. 7,8 Hektar auf ca. 4,7 Hektar. Im Bereich Angerstraße führen hochwasserbedingte Restriktionen zu einer kompletten Reduzierung der dort nach bestehendem Flächennutzungsplan möglichen gewerblich nutzbaren Flächen. Im Flughafenbereich liegen mit den Planungen zu MUCcc und dem LabCampus Areal eine erhebliche Mehrung der gewerblich nutzbaren Flächen vor (von ca. 4,7 Hektar auf ca. 27,7 Hektar).

Der Abgleich des prognostizierten zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfes mit den gewerblich nutzbaren Potenzialflächen zeigt im Ergebnis, dass in der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung, über die im bisherigen Flächennutzungsplan vorhandenen Potenzialflächen hinaus, die zusätzliche Ausweisung neuer Gewerbegebiete zur Abdeckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfes erforderlich wird.

## 9 Zusammenfassung

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 13.12.2023 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Eine wesentliche Grundlage dafür soll das vorliegende Wirtschaftsstandortkonzept bilden, wie es bereits im Stadtentwicklungsplan STEP 2030 verankert ist. Das Wirtschaftsstandortkonzept zeigt den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen zielgruppengenau auf und stellt diesen den Entwicklungsmöglichkeiten in den bestehenden Gewerbegebieten entgegen. Auf Basis der erfolgten Analyse des Wirtschaftsstandortes Stadt Freising werden strategische Handlungsempfehlungen zur künftigen Wirtschaftsförderung und Gewerbestandortentwicklung entworfen.

Das Wirtschaftsstandortkonzept gliedert sich in zwei Teile. Der erste Teil beschreibt und analysiert zuerst die wirtschaftliche Ausgangslage des Standortes. Dann wird der gewerbliche Flächenbedarf, basierend auf einer Unternehmensbefragung aus dem Jahr 2023 sowie auf einer modellhaften Prognoserechnung, ermittelt und den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes gegenübergestellt. Im zweiten Teil wurden detaillierte und verifizierte Einzelflächenbetrachtungen potentieller Gewerbeflächen hinsichtlich der bevorstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und deren Eignung aus Sicht der Wirtschaftsstandortentwicklung bewertet. Gemeinsam mit dem Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz wurden Ausschlusskriterien wie beispielsweise Überschwemmungsgebiete berücksichtigt, sowie informelle Planungen, wie städtebauliche Rahmenpläne, zu Grunde gelegt, um hieraus abzuleiten, welche Flächeninanspruchnahme aus Sicht der Wirtschaftsförderung für die Stadt Freising geeignet erscheint.

### **Wirtschaftsstandortkonzept - Analyse, Bedarfsermittlung, Zielkonzept**

#### Analyse Wirtschaftsstandort

Das Oberzentrum Freising ist ein herausragender Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort mit regionaler Bedeutung, ein gesuchter Wohnort mit langjährig positivem Bevölkerungstrend sowie positiven Bevölkerungsperspektiven. Als Besonderheiten des Standorts sind der Münchner Flughafen 'Franz-Josef-Strauß' und die Wissenschaftseinrichtungen Freising-Weihenstephan zu nennen. Folgende Kompetenz- / Imagefelder zeichnen den Standort aus:

- Flughafen
- Agrar und Forst, Life Science, Ökologie
- Lebensmittel
- Handwerk / regionale Wirtschaft / Gastgewerbe
- Halbleiter / Automotive
- Kultur / Historie

Der Vergleich der gewerblichen Flächenverfügbarkeiten Bestand und Potenziale der Gewerbeflächen Stand STEP 2030 mit der aktuellen Situation Stand gültiger Flächennutzungsplan hat ergeben, dass von den 2013 vorhandenen 60,8 Hektar verfügbaren Gewerbeflächen rund 26 Hektar in Nutzung gekommen sind (20% gegenüber Bestand). Innerhalb des Zeitraumes der letzten zehn

Jahre hat sich die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter von ca. 36.500 auf ca. 41.000 um 4.500 erhöht. Der überwiegende Teil der Beschäftigten arbeitet im Bereich Handel und Verkehr. Das Gewerbesteuer(brutto) - Istaufkommen hat zwischen 2013 bis 2023 um 38,7 % zugenommen, dabei waren in diesem Zeitraum starke Schwankungen zu verzeichnen.

Die Unternehmensbefragung der Stadt Freising im Jahr 2023 durch die GEFAK mbH, bei der sich 140 Freisinger Betriebe beteiligten, hat ergeben, dass die ortsansässigen Betriebe eine hohe Gesamtzufriedenheit mit dem Standort aufweisen. Das liegt z.B. an der überörtlichen Verkehrslage, der Breitband- und Mobilfunkversorgung, der Nähe zu den Hochschulen und Hauptkunden sowie der hohen Wohn- und Lebensqualität mit einer guten Versorgung an Schulen. Negativ wirkt sich der Befragung nach zu urteilen die Verfügbarkeit und das Preisniveau von Wohnraum und die Verfügbarkeit von Arbeitskräften und Gewerbeflächen auf den Wirtschaftsstandort aus.

#### Gewerbeflächenbedarf

Der Gewerbeflächenbedarf bis 2030 beträgt laut Unternehmensbefragung kurz- und mittelfristig ca. 12 Hektar. Der modellhaft prognostizierte ermittelte jährliche Gewerbeflächenbedarf beträgt brutto ca. 1,5 Hektar, bis 2040 ca. 27,4 Hektar. Nach Betrachtung der Gewerbeflächen im Umland (LK Freising, LK Erding, Münchner Norden) sind ca. 60 bis 70 Hektar Gewerbeflächen in einer Entfernung von bis zu 30 Kilometern verfügbar. Weitere Flächen sind bei Bedarf vermutlich aktivierbar, was zu einem verstärkten Wettbewerb bei Betrieben mit hoher Wertschöpfung innerhalb der Region führen kann.

In 15 Steckbriefen wurden im Rahmen des Wirtschaftsstandortkonzeptes zunächst alle bestehenden Gewerbegebiete analysiert. Dabei wurden, wenn möglich jeweils zusammenhängende Flächen zu städtebaulichen Teilgebieten zusammengefasst. Dabei entstand eine Übersicht zu den aktuell noch verfügbaren Flächen sowie eine Beschreibung zu Nutzungsrestriktionen, dem Standortcharakter, eine Zusammenfassung zu den aktuellen gewerblichen Nutzungen und Hinweise zu vorhandenem Handlungsbedarf.

Berücksichtigt man die Aktivierbarkeit der gewerblich nutzbaren Flächen auf Grund geänderter Überschwemmungsgebiete bzw. informeller städtebaulicher Konzepte und Planungen bleiben von der im aktuellen Flächennutzungsplan noch vorhandenen ca. 34,7 Hektar nutzbaren Fläche nur noch ca. 19,8 ha übrig.

#### Einflussfaktoren der Gewerbeentwicklung

Die Stadt Freising ist ein starker Wirtschaftsstandort mit weit überdurchschnittlichem Arbeitsplatzangebot (Sonderfaktoren Campus TUM/HSWT und Flughafen). Es besteht weiterhin ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Durch Hochwasserrestriktionen, Umstrukturierung von Nutzungsarten und der Entschärfung von städtebaulichen Nutzungskonflikten ergibt sich eine Reduzierung der bisher laut Flächennutzungsplan möglichen Gewerbeflächen. Es gibt andererseits bereits Entwicklungsspielräume für zusätzliche Gewerbeflächen in vorliegenden Konzepten / Planungen, welche

im Rahmen der Bauleitplanung im Flächennutzungsplan verankert werden müssen. Die vorliegenden und in Betracht kommenden Gewerbeflächen in der Stadt Freising stehen einem umfangreichen Gewerbeflächenangebot in der Region gegenüber. Ansässige Betriebe in der Stadt haben kurz- und mittelfristig bereits einen Erweiterungs- / Verlagerungsbedarf im Umfang von ca. 12 Hektar. Dieser Hauptgewerbeflächenbedarf stammt aus Industrie und Handwerk, Handel (Großhandel, Kfz, Einzelhandel). Flächenintensive Ansiedelungen von Logistik / Lagernutzungen werden nicht angestrebt. Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen durch unternehmensbezogene Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sind gedämpft (Umstrukturierungen Büroflächenmarkt wg. reduzierter Bedarfe – Homeoffice). Mit dem Gewerbeflächenangebot des LAB-Campus auf dem Gelände des Flughafen München stehen für einen eingeschränkten Nutzerkreis attraktive Flächen zur Verfügung. Wesentliche Standortstärken der Stadt Freising aus Gewerbesicht sind Führungsvorteile (Nähe zu Kunden, Hochschulen / Forschung), Wohn- und Lebensqualität. Hauptstandortanforderungen aus Gewerbesicht sind die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Steigerung der Arbeitskräfteverfügbarkeit und die Erhöhung der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen. Der Wettbewerb um hochwertige Gewerbenutzungen erfordert eine aktive Vermarktung und umfangreiche Wirtschaftsförderungsaktivitäten. Die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Stadt Freising ist eine Querschnittsaufgabe der Stadtentwicklung und erfordert ein Zusammenspiel der Akteure innerhalb der Ressorts der Verwaltung wie auch mit den Akteuren aus Wirtschaft, übergeordneten Behörden und Politik.

#### Zielkonzept Gewerbeentwicklung

Das erarbeitete Zielkonzept der Wirtschaftsstandortentwicklung der Stadt Freising basiert auf den vier Säulen Bestandsbetriebe, Wissenschaft / Life Science, High-Tech und dem Flughafen sowie den Einflussgrößen der Gewerbeentwicklung. Daraus ergeben sich folgende Handlungsfelder:

- ▶ Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen als Ersatz für restriktions- / planungsbedingt entfallende Flächen sowie zur Sicherung der Gewerbebasis für zusätzliche und verlagerungs- / erweiterungsbedürftige Bestandsbetriebe
- ▶ Minimierung von Nutzungskonflikten Gewerbe / Wohnen durch Anpassung bestehender und Ausrichtung neuer Planungen
- ▶ Planerische Voraussetzungen für intensive Wohnbauentwicklung als wesentliche Voraussetzung für Arbeitskräfte der Betriebe schaffen – Umnutzung gewerblicher und landwirtschaftlich genutzter Flächen in Wohnen, Umwidmung von GE und MI in MU
- ▶ Entwicklung der Gewerbegebiete orientieren an den gebietspezifischen Stärken und Möglichkeiten gemäß Stärken und Voraussetzungen der Einzelstandorte (breites Angebotspektrum – Industrie-/ High-Tech- Standorte, handwerksorientierte Standorte, in urbanem Umfeld integrierte Standorte für Dienstleistungen / Startups), Nachhaltigkeit in neuen und bestehenden Gewerbegebieten
- ▶ Planerische Voraussetzungen für neue / angepasste Gewerbegebiete schaffen, möglichst Nutzungssteuerung in städtischer Hand anstreben: Flächeninwertsetzung bei städtischem Eigentum oder NutzungsmitSprache

- ▶ **Gewerbeflächenpolitik:**
  - Bestandspflege und Standortsicherung der Bestandsbetriebe
  - Neuansiedlung von Betrieben hoher Wertschöpfung, Innovationskraft, High-Tech und Wissensintensität
- ▶ Neuansiedlungen konzentrieren auf High-Tech im Verarbeitenden Bereich und auf Forschung und Entwicklung, Planung und Consulting (Anknüpfung an Ist-Strukturen Aeronautik, Agrar und Forst, Life Science, Ökologie, Lebensmittel, Halbleiter, Automotive)
- ▶ Intensive Vernetzung und Kooperationen mit Flughafenbetreiber und den dortigen Unternehmen zur Nutzung von Standort- und Synergieeffekten
- ▶ Netzwerkintensivierung und Kontaktpflege der Bestandsbetriebe, Unterstützung durch Wirtschaftsförderung (z.B. Information und Unterstützung bei Förderprojekten, Vernetzung der Betriebe in Freising durch Info-Veranstaltungen / Kommunikationsplattform), Begleitung bei Planungen, Gewerbeflächenberatung, Ermöglichung Verlagerungen im Stadtgebiet bei Flächenbedarf
- ▶ Standortmarketing und Imagewerbung intensivieren, ggf. in Kooperation mit Umlandgemeinden und Landkreis sowie der Betreibergesellschaft des Münchner Flughafens

Die künftige Strategie zur Wirtschaftsstandortentwicklung sollte im Wesentlichen Ziele und Umsetzungsschritte in den Themenfeldern 'Gewerbeflächenpolitik und -management', 'Entwicklung und Attraktivierung von Gewerbegebieten' sowie 'Image und Standortprofilierung' umfassen.

#### Fazit Wirtschaftsstandortkonzept - Analyse, Bedarfsermittlung, Zielkonzept

Freising ist ein überdurchschnittlich starker Gewerbebestandort. Sonderfaktoren sind dabei der Hochschulcampus und der Flughafen auf einem Teil des Gemeindegebietes. Die weitere gewerbliche Entwicklung sollte sich auf Bestandssicherung sowie hochwertige Betriebe der Bereiche High-Tech, Forschung und Entwicklung (Besonderheit Life Science), Planung und Consulting konzentrieren. Hierfür sind aktives Standortmarketing und Wirtschaftsförderung erforderlich.

Von 2013 bis 2024 wurden ca. 26 Hektar Gewerbeflächen neu in Nutzung genommen. Für Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe wie auch zur Weiterentwicklung der Wirtschaftsstruktur bis 2040 (Flächennutzungsplan Neuaufstellung) besteht zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von ca. 27,4 Hektar. Bei fehlenden Gewerbeflächenangeboten in der Stadt Freising ist realistisch davon auszugehen, dass Betriebsentwicklungen verstärkt in der Region erfolgen. Zusätzliche Gewerbegebietsflächen sind als Ersatz für restriktions- / planungsbedingt entfallende Flächen erforderlich. Die noch im aktuell gültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbeflächen sind unter Berücksichtigung von informellen Planungen / Konzepten mit ca. 19,8 Hektar nicht mehr ausreichend um den prognostizierten längerfristigen Bedarf von ca. 27,4 Hektar bis 2040

abzudecken. Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan sind zusätzliche Gewerbeflächenpotenziale entsprechend zu berücksichtigen. Ergänzende und bestehende Gewerbegebiete sind unter Aspekten der Nachhaltigkeit und Resilienz sowie den jeweiligen Standortgegebenheiten und betrieblichen Strukturen / Nutzungsarten zu entwickeln bzw. zu transformieren.