



**GEORG
CONSULTING**

Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

INTEGRIERTES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT



QUELLE: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020).

21. Januar 2021

AUFTRAGGEBER

Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte
Helmut-Just-Straße 2–4
17036 Neubrandenburg
Tel.: 0395 777 551 100
Fax: 0395 777 551 101
www.region-seenplatte.de

ANSPRECHPARTNER

Christoph v. Kaufmann | Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte
Benjamin Bendin | Wirtschaftsförderung der Stadt Neubrandenburg

AUFTRAGNEHMER

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühlen 70
20457 Hamburg
Tel. 040 300 68 37 0
Fax 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

VERFASSER | AUTOREN

Achim Georg
Michael Koch

*Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im folgenden Text die männliche Form gewählt,
nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.*

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	4
1 EINLEITUNG	11
2 MAKROLAGE	13
3 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	17
3.1 DEMOGRAFIE.....	17
3.2 ARBEITSMARKT	20
3.2.1 BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG	20
3.2.2 ARBEITSLOSIGKEIT	22
3.2.3 PENDLERVERFLECHTUNGEN	23
3.3 KERNAUSSAGEN.....	26
4 WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN	27
4.1 BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR UND ENTWICKLUNG.....	27
4.2 DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGE WIRTSCHAFTSZWEIGE	30
4.3 WISSENSINTENSIVE WIRTSCHAFTSZWEIGE.....	32
4.4 QUALIFIKATIONSSTRUKTUR DER BESCHÄFTIGTEN	33
4.5 BETRIEBSSTÄTTEN	34
4.6 AUßENHANDEL.....	37
4.7 BRUTTOWERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT	37
4.8 KERNAUSSAGEN.....	39
5 TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE	41
5.1 SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE.....	41
5.2 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE	44
5.3 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN.....	45
6 GEWERBEFLÄCHENMARKT NEUBRANDENBURG	49
6.1 BESTANDSANGEBOT AN GEWERBEFLÄCHEN.....	49
6.1.1 STANDORT-STECKBRIEF: ESCHENGRUND/BRAUEREIVIERTEL	54
6.1.2 STANDORT-STECKBRIEF: DATZEBERG NORD	57
6.1.3 STANDORT-STECKBRIEF: DATZEBERG NORDOST	60
6.1.4 STANDORT-STECKBRIEF: INDUSTRIEGELÄNDE NEUBRANDENBURG OST (MONCKESHOF).....	63
6.1.5 STANDORT-STECKBRIEF: INDUSTRIEGELÄNDE NEUBRANDENBURG NORD (IHLENFELDER STRAßE).....	67
6.1.6 STANDORT-STECKBRIEF: INDUSTRIEGELÄNDE NEUBRANDENBURG SÜD (WARLINER STRAßE)	70

6.1.7	STANDORT-STECKBRIEF: JOHANNESSTRAÙE/WOLDEGKER STRAÙE	73
6.1.8	STANDORT-STECKBRIEF: FRITSCHESHOF	77
6.1.9	STANDORT-STECKBRIEF: KRUSESCHOFER STRAÙE/AN DER HOCHSTRAÙE	81
6.1.10	STANDORT-STECKBRIEF: AM STARGARDER BRUCH	85
6.1.11	STANDORT-STECKBRIEF: AN DER LANDWEHR/BETHANIENBERG	88
6.1.12	STANDORT-STECKBRIEFE: WEITIN-NEUBRAPHARM	91
6.1.13	STANDORT-STECKBRIEF: NETTELKUHLE	94
6.2	KAUFFÄLLE UND FLÄCHENUMSÄTZE	96
6.2.1	GEWERBEBAULAND	96
6.2.2	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	99
6.3	ANFRAGEN FÜR GEWERBEFLÄCHEN	101
6.4	EXKURS: HEBESÄTZE DER GEWERBESTEUER	102
6.5	KERNAUSSAGEN	105
7	ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE 2035	107
8	MÖGLICHE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN	112
8.1.1	STANDORT-STECKBRIEF: MÖGLICHE ENTWICKLUNGSFLÄCHE FÜNFEICHEN	113
8.1.2	STANDORT-STECKBRIEF: MÖGLICHE ENTWICKLUNGSFLÄCHE WEITIN STADTBlick	115
9	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	117
	QUELLENVERZEICHNIS	125

ZUSAMMENFASSUNG

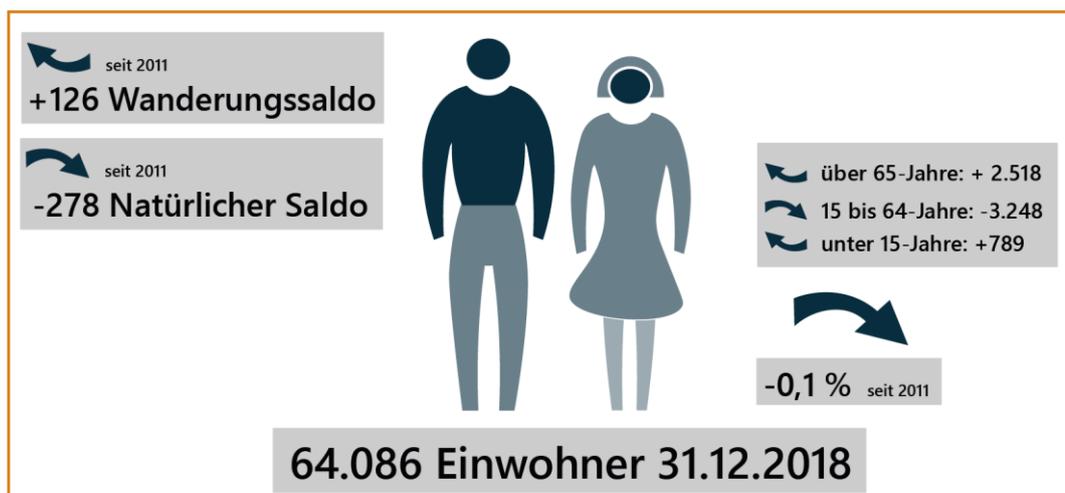
Zentrum des deutschlandweit größten Landkreises

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist nach der Hansestadt Rostock und der Landeshauptstadt Schwerin die drittgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern. Als Kreisstadt und Oberzentrum bildet Neubrandenburg das wirtschaftliche, kulturelle und verwaltungstechnische Zentrum des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, der flächenmäßig der größte Landkreis in Deutschland ist. Neubrandenburg verfügt über zwei Anschlussstellen an die A 20 und ist über die Ostseeautobahn, eine der Hauptverkehrsachsen des Landes, an die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Süden sowie die Metropolregion Hamburg im Westen und die grenzübergreifende Metropolregion Stettin im Osten angebunden. Über die Regionalbahn ist die Stadt in das Schienenpersonenfernverkehrsnetz der Deutschen Bahn integriert. Darüber hinaus befindet sich in der Nachbargemeinde Trollenhagen einer von fünf luftverkehrsrechtlich festgelegten Flughäfen in Mecklenburg-Vorpommern.

Stabile Einwohnerentwicklung

Die amtliche Statistik zählte für die Stadt Neubrandenburg im Jahr 2018 rund 64.100 Einwohner. Rund ein Viertel (24,7 %) aller im Landkreis Mecklenburgischen Seenplatte lebenden Einwohner entfielen damit auf das Oberzentrum. Im Vergleich zum Jahr 2011 nahm die Einwohnerzahl nur geringfügig ab. Die relativ stabile Entwicklung erfolgte maßgeblich durch einen positiven Wanderungssaldo getrieben, welcher den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mehr als kompensieren konnte. Die Stadt Neubrandenburg ist, wie viele andere Städte und Regionen in Deutschland, von der demographischen Alterung betroffen. Während der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2018 auf 25,9 Prozent anstieg, nahm der Bevölkerungsanteil der erwerbsfähigen Bevölkerung seit 2011 um 7,6 Prozent ab.

ABBILDUNG: ÜBERBLICK DEMOGRAFIE

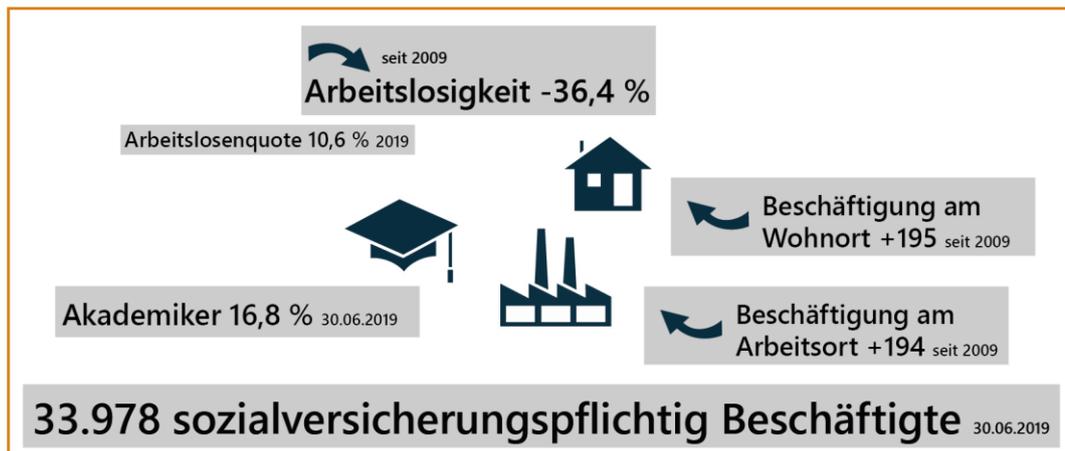


QUELLEN: GEORG CONSULTING (2020).

Rückgang der Arbeitslosigkeit

Zum Stichtag 30. Juni 2019 registrierte die Statistik der Bundesagentur für Arbeit in Neubrandenburg 33.978 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei zeitgleich 23.569 Beschäftigten am Wohnort. Zwischen 2009 und 2019 nahm die Zahl der Beschäftigten am Arbeits- (+0,6 %) wie am Wohnort (+0,8 %) leicht zu. Dem zwar positiven wenn auch schwächer als in Landkreis und Bundesland ausfallenden Trend, steht eine deutliche Abnahme der Arbeitslosen gegenüber (-3.446 Personen). So lag die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt in Neubrandenburg 2019 bei 10,6 Prozent. Einem erhöhten Anteil an Beschäftigten mit einem Akademischen Abschluss stand ein ebenfalls erhöhter Anteil an Beschäftigten ohne Abschluss gegenüber. Während die Nachfrage nach Fachkräften über dem Bundesniveau lag, kann eine vergleichsweise geringe Nachfrage nach Beschäftigten, die Helfer- und Anlern Tätigkeiten ausüben, festgestellt werden.

ABBILDUNG: ÜBERBLICK ARBEITSMARKT



QUELLEN: GEORG CONSULTING (2020).

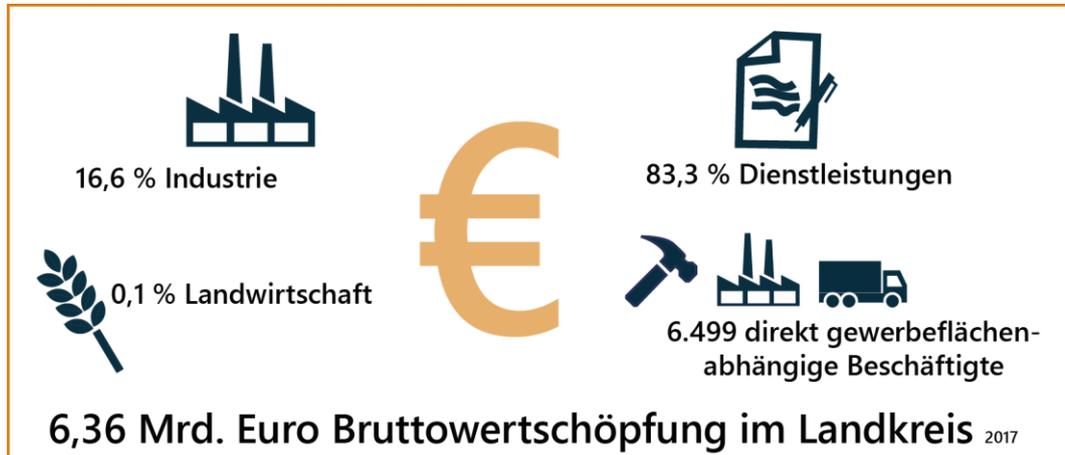
Hohe Bedeutung der gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Neubrandenburg wird durch den tertiären Sektor bestimmt, dem acht von zehn Beschäftigungsverhältnissen zugerechnet werden können. Zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen zählen der Handel (Beschäftigtenanteil von 21,6 %), das Gesundheits- und Sozialwesen (27,6 %) und die öffentliche Verwaltung (13,3 %). Darüber hinaus stellt das Produzierende Gewerbe einen bedeutenden Wirtschaftssektor dar. Auf die direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige – das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie die Logistik – entfielen im Jahr 2019 knapp 6.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Damit stellten die direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige rund ein Fünftel (19,1 %) aller Beschäftigten in Neubrandenburg. Den höchsten Zugewinn erfuhr das Verarbeitende Gewerbe mit einem Plus von 296 Beschäftigten gegenüber dem Jahr 2009.

Ferner ist die Bedeutung der wissensintensiven Wirtschaftszweige hervorzuheben. Denn in 2019 konnte nahezu jedes vierte Beschäftigungsverhältnis einer wissensin-

tensiven Branche zugeordnet werden (24,9 %). Eine dynamische Entwicklung durchlebten seit 2009 die wissensintensiven Industrien, deren Beschäftigung um 48,1 Prozent (+693) anstieg.

ABBILDUNG: ÜBERBLICK WIRTSCHAFTSSTRUKTUR



QUELLEN: GEORG CONSULTING (2020).

Nur rund 30 Hektar an Restflächen im kommunalen Besitz

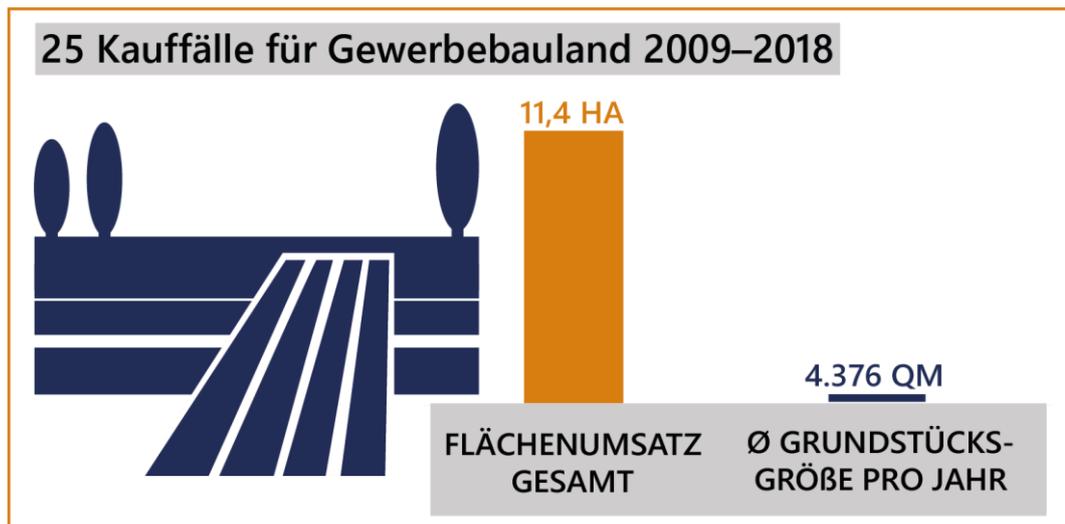
In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Neubrandenburg wurden dreizehn Bestandsgebiete untersucht, die sich über den gesamten Stadtraum erstrecken und insgesamt eine Bruttofläche von rund 700,6 Hektar (Nettofläche rund 486,0 Hektar) umfassen. Rund ein Fünftel (23,3 %) der Flächen waren zum Zeitpunkt der Erhebung keiner gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Restflächen im Bestand summieren sich auf rund 99,2 Hektar (netto), wobei sich weniger als ein Drittel der Flächen in kommunalem Besitz befinden (Nettofläche 30,2 Hektar).

Zwischen 2009 und 2018 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte insgesamt 25 Gewerbebaulandkauffälle in der Stadt Neubrandenburg erfasst. Es zeigen sich im Zeitverlauf deutliche Schwankungen in der Nachfrage, wobei das Jahr 2018 mit insgesamt neun Kauffällen hervorsticht.

Eher geringer Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken

Der durchschnittliche Flächenumsatz pro Jahr fiel mit 1,1 Hektar relativ moderat aus, wobei die Betrachtung auch hier deutliche Schwankungen offenbart. Grundlegend weist aber ein Umsatzverhältnis von unbebauten zu bebauten Flächen von rund 1,0 zu 1,1 auf einen verhältnismäßig entspannten Gewerbeflächenmarkt hin. Die durchschnittliche Grundstücksgröße je Kauffall für Gewerbebauland in Neubrandenburg betrug rund 4.376 Quadratmeter. Die kleinteilig geprägte Nachfrage deutet schwerpunktmäßig auf kleine bis mittlere Unternehmen aus dem lokalen bis regionalen Unternehmensbesitz hin. Die relativ hohe Bedeutung des endogenen Besatzes wurde durch die Analyse der Anfragen für Gewerbeflächen bestätigt. Denn rund sieben von zehn Anfragen resultierten aus der Region (70,5 %).

ABBILDUNG: ÜBERBLICK GEWERBEFLÄCHENMARKT



QUELLEN: GEORG CONSULTING (2020).

Jeder vierte Arbeitsplatz in einem Gewerbegebiet

Von den untersuchten Gewerbebeständen in Neubrandenburg geht eine hohe Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur der Stadt aus. So befindet sich jeder vierte sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz in einem der Gewerbegebiete. Vor diesem Hintergrund ist eine hinreichende qualitative wie quantitative Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Neubrandenburg von fundamentaler wirtschaftlicher Relevanz für den Wirtschaftsstandort und damit letztendlich auch für den städtischen Haushalt. Eine am Bedarf ausgerichtete und zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik stellt die Grundlage für die Funktion der Stadt als Arbeits- und Lebensstandortes dar.

34 Hektar (netto) und 45 Hektar (brutto) bis ca. 2035

Auf Grundlage der Betrachtung der noch zur Verfügung stehenden Restflächen in Bestandsgebieten erscheint eine verzerrte Abbildung der Nachfrage infolge eines Angebotsengpasses äußerst unwahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund wird für die Stadt Neubrandenburg auf ein verbrauchsgestütztes und lokalspezifisches Ermittlungsverfahren zur Aufstellung des Orientierungsrahmens der Gewerbeflächennachfrage bis ins Jahr 2035 zurückgegriffen. Der Orientierungsrahmen deckt einerseits den regulären Bedarf nach Gewerbeflächen bis ins Jahr 2035 ab. Andererseits werden Sonderbedarfe durch Verlagerungen infolge der Umwidmung von Teilen des Gewerbebestandes Am Stargarder Bruch in ein mischgenutztes urbanes Gebiet berücksichtigt. Ferner werden mögliche Verlagerungsbedarfe, die in Zusammenhang mit dem Ausbau der Umgehungsstraße (B 96) sowie der Neuordnung von Bereichen des Industriegeländes Neubrandenburg stehen, berücksichtigt.

Ein quantitativer Abgleich von aktuell bestehendem Flächenangebot in der Größenordnung von rund 99,2 Hektar (netto) bzw. 130,8 Hektar (brutto) mit der prognostizierten Flächennachfrage von rund 34,0 Hektar (netto) bzw. 45,2 Hektar (brutto) bis

zum Jahr 2035 verdeutlicht, dass die Stadt Neubrandenburg rein rechnerisch über ein ausreichendes Flächenpotenzial verfügt.

Städtische Flächen können Nachfrage alleine nicht decken

Werden die errechneten Flächenbedarfe in Relation zu den sich in städtischem Besitz befindlichen Flächen (Nettofläche: 30,2 Hektar) gesetzt, so ergibt sich bis ins Jahr 2035 eine relative Flächenknappheit. Dieser Zustand wäre umso frappierender, als sich aus qualitativen Gesichtspunkten Flächenengpässe ergeben können, da sich nicht alle Restflächen in einem marktgängigen Zustand befinden.

ABBILDUNG: ÜBERBLICK ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE 2035



QUELLEN: GEORG CONSULTING (2020).

Strategische Maßnahmen umsetzen

Auf Basis der Untersuchung des Wirtschaftsstandortes, des Gewerbeflächenmarktes, der umfangreichen Flächenbegutachtung sowie der Ermittlung des Flächenbedarfs mit Zielhorizont 2035 lassen sich für die Stadt Neubrandenburg die folgenden strategischen Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung ableiten:

- | **Aufwertung und teilweise Neuordnung von Bestandsgebieten:** Initiierung und Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen mit dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Mängel bzw. Missstände (Beseitigung von devaluierten Immobilien und Verbesserung der technischen und verkehrlichen Erschließung bzw. Nacherschließung), um die Attraktivität in den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten zu fördern und diese „Fit für die Zukunft“ zu machen. Vor allem die dem Industriegelände Neubrandenburg zugehörigen Standorte zeigen einen außerordentlich hohen Optimierungs- und Aufwertungsbedarf, bei gleichzeitig vorhandenen Flächenentwicklungspotenzialen.
- | **Profilierung über Vermarktungskonzepte:** Zeitgleich sollten passgenaue Vermarktungskonzepte erarbeitet werden, mit dem Ziel der Profilbildung für die neugeordneten Standorte. Im Fall der Bestandsgebiete zum Industriegelände Neubrandenburg könnte sich eine Gliederung nach Zonen für spezielle Standorttypen anbieten. Ergänzend sollten u. a. attraktive Gebietsnamen als „Visitenkarte für Unternehmen“ sowie eine entsprechende Beschilderung für Kunden und Lieferanten entwickelt und mitgedacht werden.
- | **Nachhaltige und zukunftsorientierte Standortentwicklung:** Entwicklung nachhaltiger und zeitgleich zukunftsorientierter Standortlösungen, vor dem Hintergrund sich wandelnder Ansprüche bzw. Anforderungen an Gewerbe- und Industriegebiete.
- | **Flächenmobilisierung:** Aktivierung von (Rest-)Flächen in den Bestandsgebieten im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Flächenpolitik. Über größere Flächenpotenziale verfügen z. B. die Gewerbestandorte Weitin Neubrandenburg oder das Industriegelände Neubrandenburg.
- | **Strategischer Flächenerwerb:** Erhöhung des städtischen Handlungsspielraums durch den gezielten Kauf von Gewerbeflächen und die Errichtung eines Flächenpools. Der Flächenerwerb stellt eine wesentliche Grundlage einer langfristig ausgerichteten Gewerbeflächenpolitik dar.
- | **Bedarfsgerechte Flächenentwicklung:** Von der Entwicklung neuer Flächen in Fünfeichen sollte nach den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung abgesehen werden. Vielmehr sollten bestehende Flächen fortentwickelt werden, um Unternehmen moderne Standortqualitäten anbieten zu können. Dabei muss berücksichtigt werden, dass zu jeder Zeit, für alle unterschiedlichen Nutzergruppen bzw. Unternehmenstypen (z. B. Handwerk,

produzierendes Gewerbe, technologieorientiertes Gewerbe, Logistik) passende und kurzfristig bebaubare Grundstücke zur Verfügung stehen sollten. Insofern ist in einem gewissen Umfang auch eine angebotsorientierte Flächenpolitik notwendig.

- | **Aufbau eines Gewerbeflächenmonitorings:** Letztendlich ist der Aufbau eines Monitoringsystems zu empfehlen, welches eine belastbare Informationsgrundlage über die gesamte gewerbliche Flächenkulisse – vom Bestandsgebiet bis zur Entwicklungsfläche – nach Qualitäten und Quantitäten darlegt. Eine stets aktuelle Datengrundlage erleichtert eine zielgerichtete Vermarktung, bietet eine evidenzbasierte Grundlage für eine strategische Stadtentwicklung und befruchtet den politischen Diskurs.

1 EINLEITUNG

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist mit rund 64.000 Einwohnern nach der Hansestadt Rostock und der Landeshauptstadt Schwerin die drittgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt am Tollensesee ist ein attraktiver Wohn- sowie Arbeitsstandort und wirtschaftliches Zentrum in der Region.

Rund 6.500 der knapp 34.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort können den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen zugerechnet werden. Infolge der Nutzung von Gewerbeflächen durch den großflächigen Einzelhandel sowie diverse Dienstleistungsunternehmen übersteigt die tatsächliche Zahl der Beschäftigten, die auf eine ausreichende Gewerbeflächenvorsorge angewiesen sind, die statistische Anzahl der direkt gewerbeflächenabhängigen Beschäftigten. Folglich ist die Bereitstellung eines attraktiven und qualitativ wie quantitativ ausreichenden Gewerbeflächenangebots für Unternehmensansiedlungen, -erweiterungen und -verlagerungen von zentraler Bedeutung für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der gesamten Region.

Die vorliegende Expertise untersucht das Flächenangebot und die Flächennachfrage in Neubrandenburg. Aus der Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs mit Zielhorizont 2035, dem Abgleich mit dem aktuellen Flächenangebot sowie den Vor-Ort-Besichtigungen werden quantitativ-qualitativ Handlungsmaßnahmen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung und damit auch für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandorts Neubrandenburg präsentiert.

In einem ersten Arbeitsschritt werden die soziodemografischen und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen untersucht. Ferner muss eine zukunftsorientierte Standort- und Flächenpolitik auch übergeordnete Trends und Herausforderungen berücksichtigen. Die wichtigsten Trends und Herausforderungen werden erläutert und im Hinblick auf den Wirtschafts- und Gewerbeflächenstandort Neubrandenburg bewertet.

Im Ergebnis der vorliegenden Untersuchung steht ein Gewerbeflächenkonzept mit umsetzungsfähigen Handlungsmaßnahmen. Die Maßnahmen betreffen sowohl Bestandsgebiete als auch die zukünftige Neuausweisung von Gewerbeflächen.

Die Leistungsbausteine und Arbeitsschritte des Gewerbeflächenkonzeptes Neubrandenburg sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

ABBILDUNG 1: PROJEKTSTRUKTUR



QUELLEN: GEORG CONSULTING (2020).

2 MAKROLAGE

Lage und Raumstruktur

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist die Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Der ländlich geprägte Kreis umfasst eine Gesamtfläche von 5.471 Quadratkilometern und ist mit einer Bevölkerungsdichte von 47 Einwohnern je Quadratkilometer vergleichsweise dünn besiedelt. Die südöstlichen Teilräume des Landkreises werden als Ländliche Räume definiert, wohingegen die Landesraumordnung die nordöstlich der Stadt Neubrandenburg gelegenen Teilräume als Ländliche Gestaltungsräume definiert. Ländliche Gestaltungsräume obliegen einem besonderen Förderungsbedarf, da Wirtschaftsentwicklung und Wohlstandsniveau deutlich unterhalb des Landesmittels liegen.

Neubrandenburg ist die drittgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern sowie das wirtschaftliche, kulturelle und administrative Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte. Folglich wurde der Stadt im Landesentwicklungsprogramm des Jahres 2016 die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Als solches obliegt Neubrandenburg die Versorgung des Umlandes bzw. des Landkreises mit höherwertigen Leistungen und speziellen Infrastrukturen (z. B. Fachkliniken, Verwaltungsbehörden, Ausbildungs- und Kultureinrichtungen).

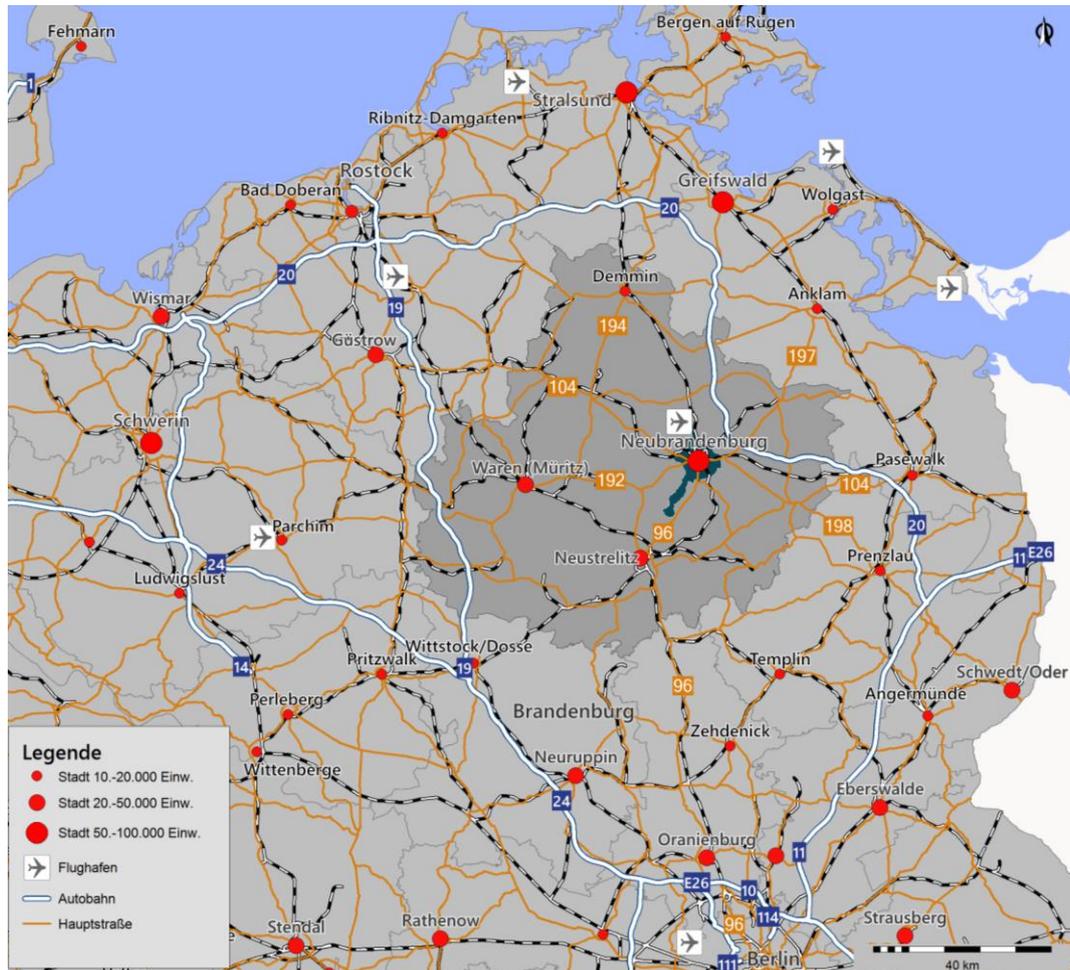
Resultierend aus der geringen Bevölkerungsdichte sowie der dispersen Siedlungsstruktur im Flächenland Mecklenburg-Vorpommern erstreckt sich der Mittel- und Oberbereich der Stadt über die Grenzen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hinweg. Aufgrund dieser räumlichen Besonderheit und der Funktionsdichte ist die intra- wie interregionale Erreichbarkeit bzw. verkehrliche Anbindung von zentraler Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der gesamten Region.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Die Straße ist der wichtigste Verkehrsträger im größten Flächenlandkreis Deutschlands und eine zentrale Ausgangsbedingung für die wirtschaftliche Entwicklung und die Mobilität der Bevölkerung. Als wichtigste Verkehrskorridore in Mecklenburg-Vorpommern verbinden die Bundesautobahnen A 19 und A 20 den Landkreis mit den Ostseehäfen Rostock, Wismar und Sassnitz im Norden und der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Süden. Beide Autobahnen sind integraler Bestandteil des intermodalen transeuropäischen Verkehrsnetzes (Skandinavien-Adria-Korridor).

Die östlich verlaufende A 20 ist über die Anschlussstelle 31 (Neubrandenburg-Nord) und die Anschlussstelle 32 (Neubrandenburg-Ost) mit dem Oberzentrum verbunden, während die westlich verlaufende A 19 nur über das Landes- und Kommunalstraßennetz erreicht werden kann. Die Ostseeautobahn A 20 bietet ferner über die A 11 Anschlussmöglichkeit an den Berliner Ring (A 10) in südlicher Richtung und in die grenzüberschreitende Metropolregion Stettin in nordöstlicher Richtung (vgl. Abbildung 2). Der Berliner Ring ist somit in etwa zwei Stunden mit dem PKW erreichbar, während für eine PKW-Fahrt in die Metropolregion Stettin etwa 1,5-Stunden veranschlagt werden müssen.

ABBILDUNG 2: LAGE DER STADT NEUBRANDENBURG UND VERKEHRLICHE ERREICHBARKEIT



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Über die B 96 besteht eine weitere wichtige interregionale Verbindung in die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die B 96 verbindet den Berliner Ring (A 10) im Süden mit der Ostseeautobahn (A 20) im Norden und stellt somit für den Landkreis und die Stadt Neubrandenburg eine wichtige Verkehrsachse dar. Durch wiederkehrende Engpässe, zahlreiche Ortsdurchfahrten und Bahnübergänge wird der Verkehrsfluss jedoch wiederkehrend eingeschränkt, sodass einzelne Streckenabschnitte während der Hauptverkehrszeiten an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Im Durchschnitt kann mit einer PKW-Fahrtzeit von etwa zwei Stunden gerechnet werden, wobei diese zu Stoßzeiten abweichen kann.

Der gegenwärtige Ausbau der B 96 verfolgt daher das Ziel einer verbesserten Anbindung der nördlich gelegenen Oberzentren Greifswald und Stralsund sowie eine schnellere Erreichbarkeit der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Durch den Ausbau sollen ferner die Kommunen im Neubrandenburger Verflechtungsraum sowie die benachbarten Mittelzentren Neustrelitz und Anklam in größere Nähe rücken.

Ergänzend zum Motorisierten Individualverkehr (MIV) finden sich Infrastrukturen für öffentliche Straßenverkehre. Über insgesamt elf Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist das Stadtzentrum mit den ausliegenden Stadtteilen und umliegenden Gemeinden verbunden. Zudem ist Neubrandenburg in das Fernbuslinienetz verschiedener Anbieter integriert.

Hingegen ist die Stadt nicht an das Streckennetz des Fernverkehrs der Deutschen Bahn angebunden. Der nächstgelegene Anschluss zum Schienenpersonenfernverkehr (SPFV) befindet sich in Neustrelitz. Über die Regionalbahnlinie der RE 5, die zwischen Berlin und Stralsund verkehrt, kann der Hauptbahnhof Neustrelitz in etwa einer halben Stunde erreicht werden. Dort bestehen SPFV-Anschlussmöglichkeiten nach Berlin oder Warnemünde. Ferner bietet die Regionalbahnlinie RE 4 Anschluss nach Schleswig-Holstein (HBF Lübeck) sowie in östlicher Richtung über Pasewalk bis in die grenzüberschreitende Metropolregion Stettin. In Pasewalk besteht ein weiterer Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn in Richtung Berlin bzw. Stralsund.

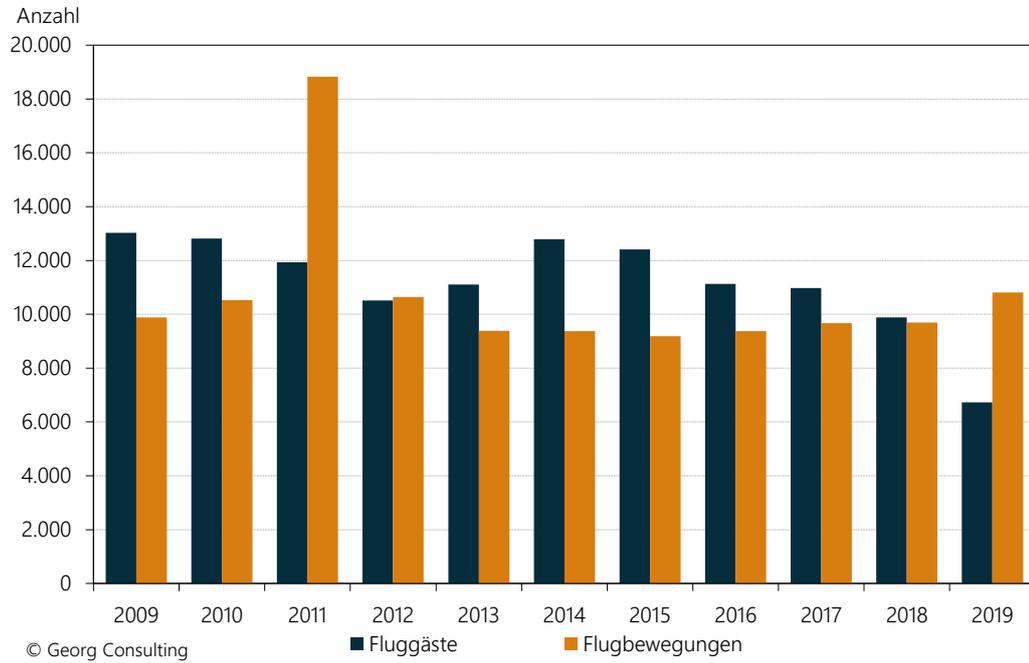
Die mangelnde Integration in das SPFV-Netz stellt eindeutig einen Standortnachteil für die Stadt dar, weshalb sich die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern im Landesverkehrsplan des Jahres 2018 (Seite 76) ausdrücklich „für die Wiederanbindung des Oberzentrums Neubrandenburg durch Anbieter des Schienenpersonenfernverkehrs“ ausgesprochen hat.

In der Nachbargemeinde Trollenhagen befindet sich einer von fünf luftverkehrsrechtlich festgelegten Flughäfen in Mecklenburg-Vorpommern. Der ehemalige Militärflugplatz Neubrandenburg/Trollenhagen wird seit 2013 für die zivile Luftfahrt genutzt und von der Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH (FNT) betrieben. Die Fluggastzahlen brachen zwischen 2009 und 2019 um 48,4 Prozent ein. Dies entspricht einem absoluten Rückgang von 6.302 Fluggästen (vgl. Abbildung 3). Die Zahlen zeigen, dass der Flughafen Neubrandenburg/Trollenhagen für den zivilen Fluggastverkehr im Land von nachgeordneter Bedeutung ist. Mit der Einstellung von Transportflügen nach Osteuropa im Jahr 2011 wurden zudem keine Frachtverkehre mehr am Flughafen abgewickelt.

Da der Flughafen der allgemeinen Luftfahrt dient, werden, neben privat veranlassten Flügen, vor Ort auch Sportflüge, Werksverkehre sowie Ambulanz- (Patiententransporte, Transporte für Organspenden etc.) - und Ausbildungsflüge durchgeführt. Die Bundespolizei hat derzeit auch Helikopter am Flughafen stationiert.

Während die Zahl an Fluggästen sank, stieg die Zahl der Flugbewegungen zwischen 2009 und 2019 um 9,4 Prozent an. Dieser Anstieg, ebenso wie der ausreißende Anstieg des Jahres 2011, hängt maßgeblich mit der Durchführung gewerblicher Schulungsflüge zusammen.

ABBILDUNG 3: FLUGBEWEGUNGEN UND FLUGGÄSTE AM FLUGHAFEN NEUBRANDENBURG/
TROLLENHAGEN, 2009–2019



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

3 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

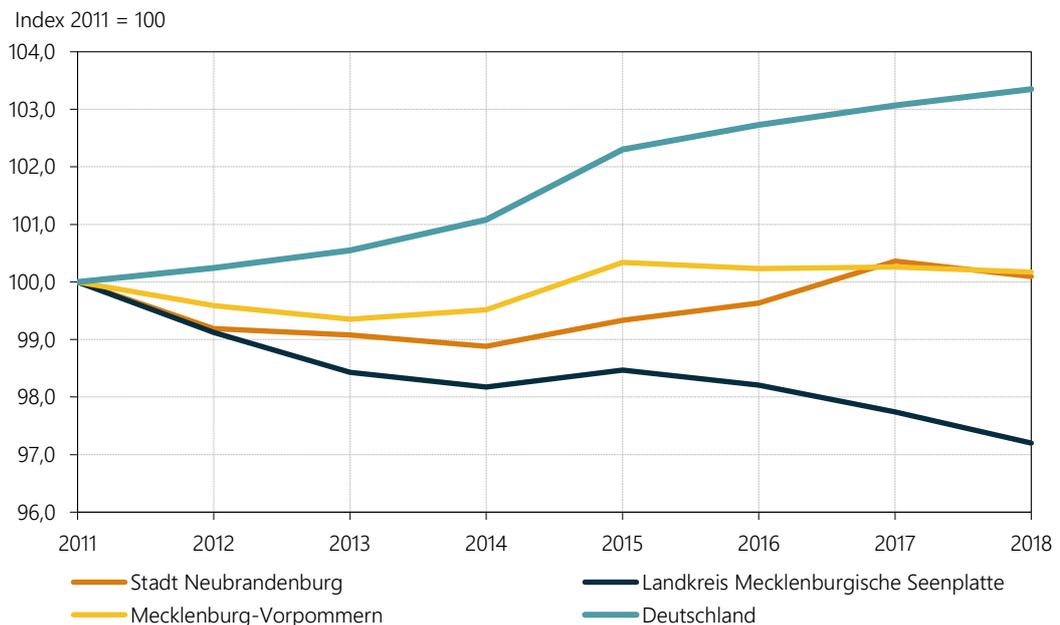
3.1 DEMOGRAFIE

Bevölkerungsentwicklung

Die amtliche Statistik zählte für das Jahr 2018 in der Stadt Neubrandenburg 64.086 Einwohner. Damit entfiel knapp ein Viertel (24,7 %) aller in der Mecklenburgischen Seenplatte lebenden Einwohner auf das Oberzentrum. Auf Kreisebene sank die Bevölkerung zwischen 2011 und 2018 um insgesamt 7.463 Personen, was einem Rückgang von rund 2,8 Prozent entspricht. Die Entwicklungsdynamik innerhalb des Landkreises verlief somit entgegen der Bevölkerungsentwicklung auf Landesebene. So wurde in Mecklenburg-Vorpommern zwar ein geringfügiges, jedoch positives Wachstum von 0,2 Prozent erreicht (vgl. Abbildung 4).

Der Bevölkerungsstand der Stadt Neubrandenburg im Jahr 2018 weicht nur marginal von jenem des Jahres 2011 ab. Ein Bevölkerungsverlust von 59 Einwohnern entspricht lediglich einem Rückgang um 0,1 Prozent, sodass eine relativ stabile Entwicklung konstatiert werden kann.

ABBILDUNG 4: INDEX DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, 2011–2018*



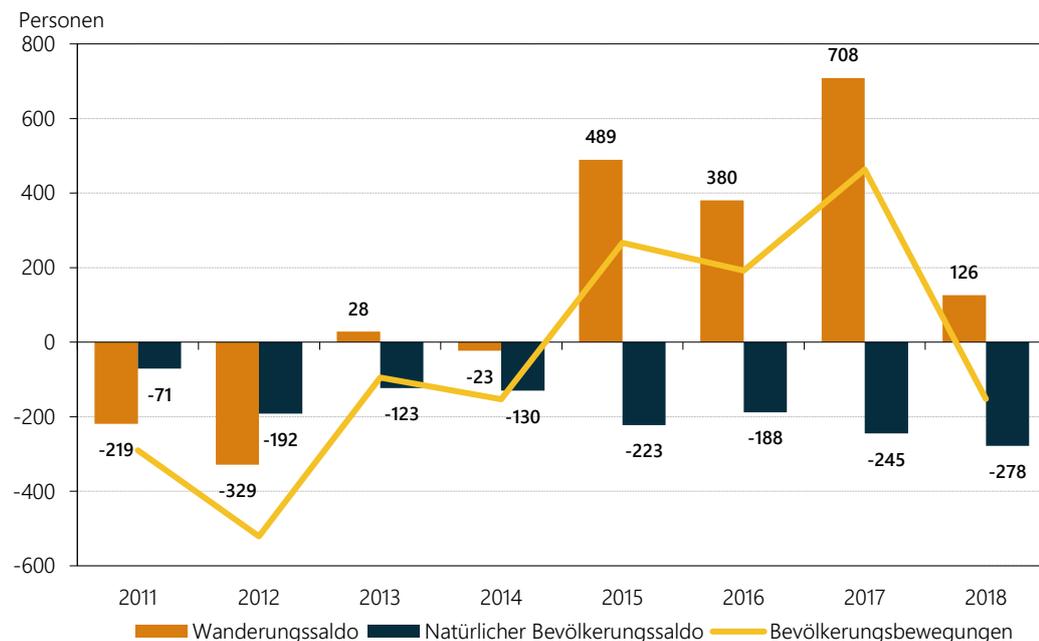
* STICHTAG 31. DEZEMBER. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); STATISTISCHES AMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019); GEORG CONSULTING (2020).

Wanderungsbewegungen und Bevölkerungssalden

Eine genauere Betrachtung verdeutlicht, dass die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich durch einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo geprägt wurde. Denn im gesamten Zeitverlauf überwogen die Sterbefälle die Geburtenfälle (vgl. Abbildung 5). Für die Jahre zwischen 2011 und 2014 zeigt sich ferner ein Überhang an Fortzügen

aus Neubrandenburg, sodass sich für diese Periode zudem ein negativer Wanderungssaldo einstellte. Dies änderte sich in den Folgejahren, in denen der Wanderungssaldo bedingt durch die Welle geflüchteter Personen kippte und seitdem durch einen signifikanten Überhang an Zuzügen gekennzeichnet ist. Dadurch kompensierte der positive Wanderungssaldo den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo, wodurch die insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung zu erklären ist.

ABBILDUNG 5: WANDERUNGSSALDO UND SALDO DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG, 2011–2018



* STICHTAG 31. DEZEMBER. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); STATISTISCHES AMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019); GEORG CONSULTING (2020).

Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur

Der Abbildung 6 ist die Bevölkerungsentwicklung nach Alterskohorten zu entnehmen. Für die Zeitspanne zwischen 2011 und 2018 zeichnen sich deutliche Verschiebungen in der Altersstruktur der Neubrandenburger Gesellschaft ab. So ist die Alterskohorte der über 65-Jährigen durch die höchsten Wachstumsanteile gekennzeichnet. Ihr Anteil nahm um 17,8 Prozent (+2.518 Personen) zu, was einem Bevölkerungsanteil von 25,9 Prozent im Jahr 2018 entsprach. Doch auch die Alterskohorte der unter 15-Jährigen weist im Zeitverlauf Zugewinne auf. Ihr Anteil stieg von 11,3 Prozent im Jahr 2011 auf 12,5 Prozent im Jahr 2018.

Unter wirtschaftlichen Aspekten ist insbesondere die Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung von Interesse. Die erwerbsfähige Bevölkerung umfasst die Alterskohorten der 15 bis unter 65-Jährigen. Betrug die Gesamtzahl der Einwohner Neubrandenburgs im erwerbsfähigen Alter 2011 noch 42.680, so lag deren Anzahl 2018 bei 39.432 Personen. Dies entspricht einem Rückgang von 7,6 Prozent. Damit lag der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter an der Gesamtbevölkerung bei 61,5 Prozent.

ABBILDUNG 6: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER STADT NEUBRANDENBURG NACH ALTERS-
 KOHORTEN, 2011–2018



© Georg Consulting

* STICHTAG 31. DEZEMBER. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); STATISTISCHES AMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019); GEORG CONSULTING (2020).

Bevölkerungsprognose

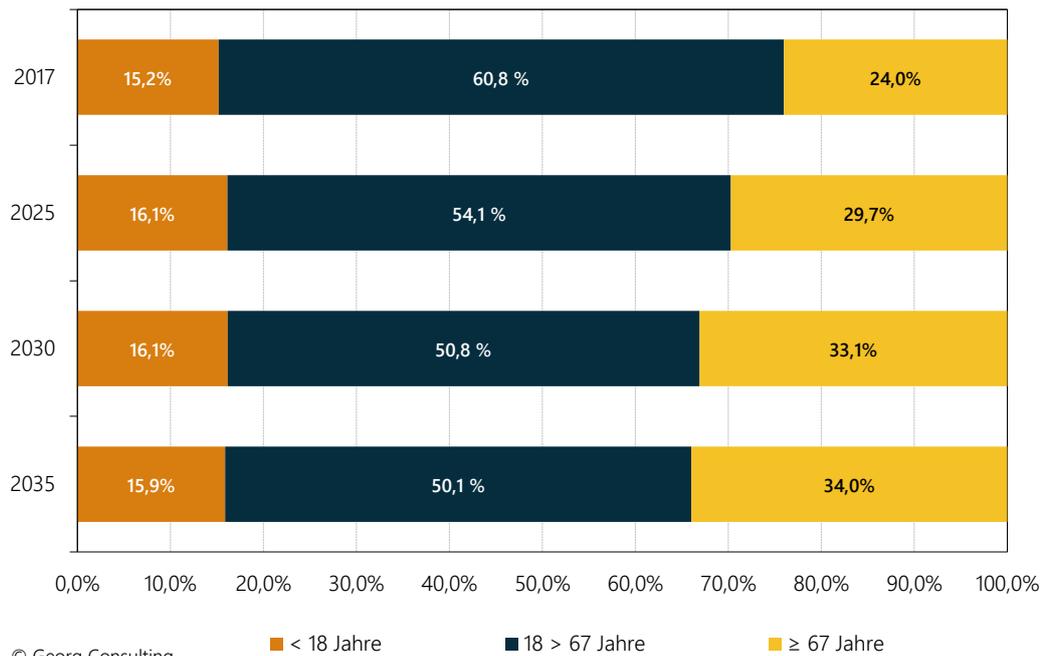
Auf Grundlage der regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landesministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung kann für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte bis zum Jahr 2035 von einer negativen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Mit Ausnahme der kreisfreien Städte Rostock und Schwerin wurden für alle Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern Bevölkerungsverluste prognostiziert. Vergleichsweise starke Verluste werden in der Mecklenburgischen Seenplatte und im Landkreis Vorpommern-Greifswald prognostiziert. Allein im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wird bis ins Jahr 2035 mit einem Rückgang von 24.649 Einwohnern gerechnet. Dies entspricht einem Verlust von rund 9,5 Prozent gemessen an der Bevölkerung des Basisjahres 2017.

Für den Mittelbereich Neubrandenburg wird mit einem Bevölkerungsrückgang von rund 7,0 Prozent gerechnet, was in etwa einem Verlust von rund 10.000 Einwohnern entspricht. Damit nimmt der Mittelbereich Neubrandenburg auf Landkreisebene eine vergleichsweise gute Position ein. Nichtsdestotrotz wird angenommen, dass es auch im Mittelbereich Neubrandenburg zu weiteren demografischen Verschiebungen in Form einer alternden Gesellschaft kommen wird (vgl. Abbildung 7).

Im Vergleich zum Basisjahr 2017 wird davon ausgegangen, dass der Anteil der über 67-Jährigen bis zum Jahr 2035 um 31,5 Prozent (+10.798 Einwohner) ansteigen wird,

während der Anteil der 18- bis unter 67-Jährigen um 23,4 Prozent (-20.276 Einwohner) zurückgehen wird. Ferner wird angenommen, dass der Anteil der unter 18-Jährigen geringfügig sinken wird (-2,6 %; -572 Einwohner). Insgesamt zeigt sich für den Mittelbereich Neubrandenburg damit eine demografische Verschiebung hin zu einer alternden Gesellschaft mit einer abnehmenden Gesamtbevölkerungszahl.

ABBILDUNG 7: BEVÖLKERUNGSPROGNOSE NACH ALTERSKOHORTEN FÜR DEN MITTELBEREICH NEUBRANDENBURG*



* DER MITTELBEREICH UMFASST DEN NAHBEREICH DES OBERZENTRUMS SOWIE DIE NAHBEREICHE DER GRUNDZENTREN: ALTENTREPTOW, BURG STARGARD, FRIEDLAND, MALCHIN, PENZLIN, STAVENHAGEN UND WOLDEGK. QUELLEN: MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND DIGITALISIERUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019); GEORG CONSULTING (2020).

3.2 ARBEITSMARKT

Zentrale Indikatoren für die Analyse des Arbeitsmarktes sind die Zahlen der Erwerbstätigen und die der Arbeitslosen. In Summe ergeben diese die Zahl der Erwerbspersonen. Die Gruppe der Erwerbstätigen umfasst alle Personen, die in einem Arbeitsverhältnis stehen, selbstständig sind oder als mithelfende Familienangehörige aufgeführt werden. Im Folgenden beziehen sich die Analysen und Auswertungen zum Arbeitsmarkt und zur Wirtschaftsstruktur, sofern nicht anders explizit gekennzeichnet, auf die Gruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dies geschieht, da rund drei Viertel aller Erwerbstätigen als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte statistisch erfasst werden. Somit steht eine breite und aktuelle Datengrundlage zur Verfügung.

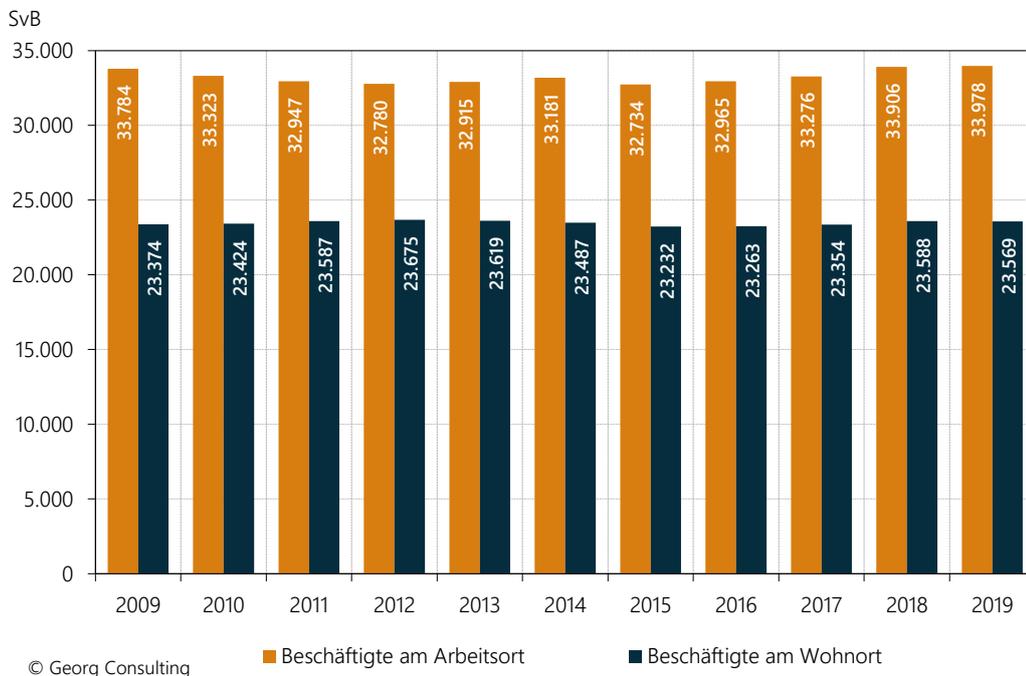
3.2.1 Beschäftigtenentwicklung

Zum Stichtag des 30. Juni 2019 registrierte die Bundesagentur für Arbeit in Neubrandenburg 33.978 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort (AO). Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort fällt deutlich höher aus als die Zahl der

Beschäftigten am Wohnort. Zahlreiche Arbeitskräfte pendeln aus dem Umland nach Neubrandenburg ein. Ferner gibt es Arbeitskräfte, die in Neubrandenburg wohnen, aber außerhalb der Stadt arbeiten (vgl. 3.2.3).

Ein Vergleich der Arbeitsplatzdichte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit jener in der Stadt Neubrandenburg untermauert die herausgestellte Bedeutung der Kommune als Arbeitsort. Für je 1.000 Einwohner in Neubrandenburg wurden im Jahr 2019 530 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gezählt. Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hingegen kamen lediglich 363 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort auf je 1.000 Einwohner.

ABBILDUNG 8: ANZAHL UND ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITS- UND AM WOHNORT, 2009–2019*



* STICHTAG: 30 JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

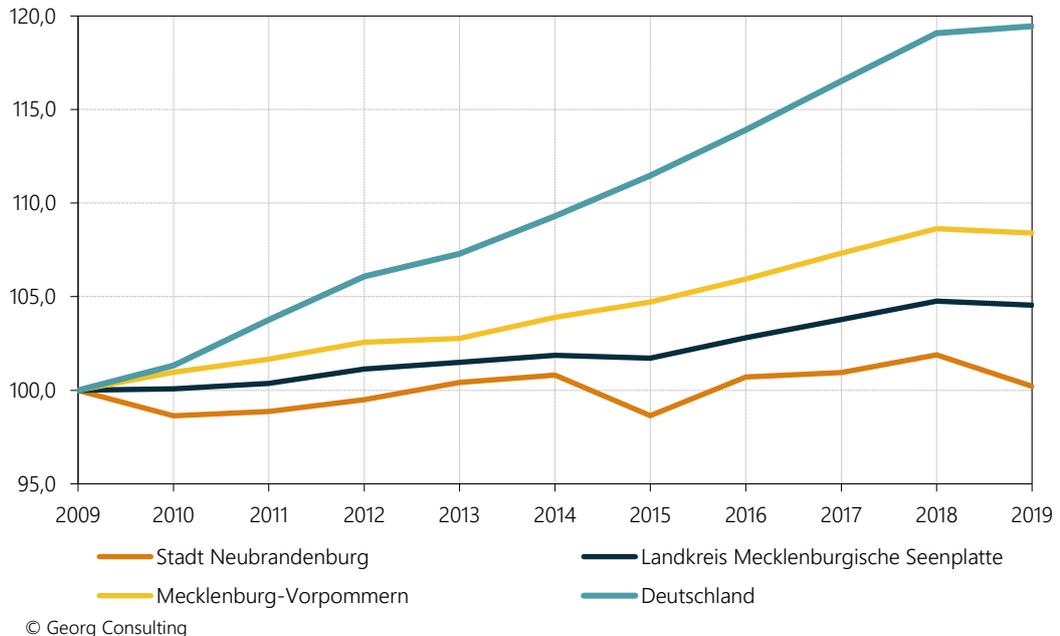
Jedoch dient die Stadt nicht als ausschließlicher Arbeitsstandort, wie eine Gegenüberstellung beider Variablen zeigt. Über den Betrachtungszeitraum erfuhren sowohl die Beschäftigten am Arbeitsort wie jene am Wohnort ein leicht positives Wachstum. Ausgedrückt in absoluten Zahlen wuchs die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 194 Personen (+0,6 %) und jene am Wohnort um 195 Personen (+0,8 %). Folglich gewinnt Neubrandenburg in gleichem Maße auch als Wohnstandort an Bedeutung.

Ein Vergleich mit höheren Verwaltungsebenen zeigt eine vergleichsweise geringe Wachstumsdynamik auf dem Neubrandenburger Arbeitsmarkt (vgl. Abbildung 9). Im Zeitraum zwischen den Jahren 2009 (Basisjahr der indexierten Betrachtung) und 2019 stieg die Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte um 4,6 Prozent. Zeitgleich

wurde in Mecklenburg-Vorpommern ein Wachstum von 9,4 Prozent und im bundesdeutschen Durchschnitt sogar von 21,0 Prozent erzielt.

ABBILDUNG 9: INDEX DER ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT, 2009–2019*

Index 2009 = 100



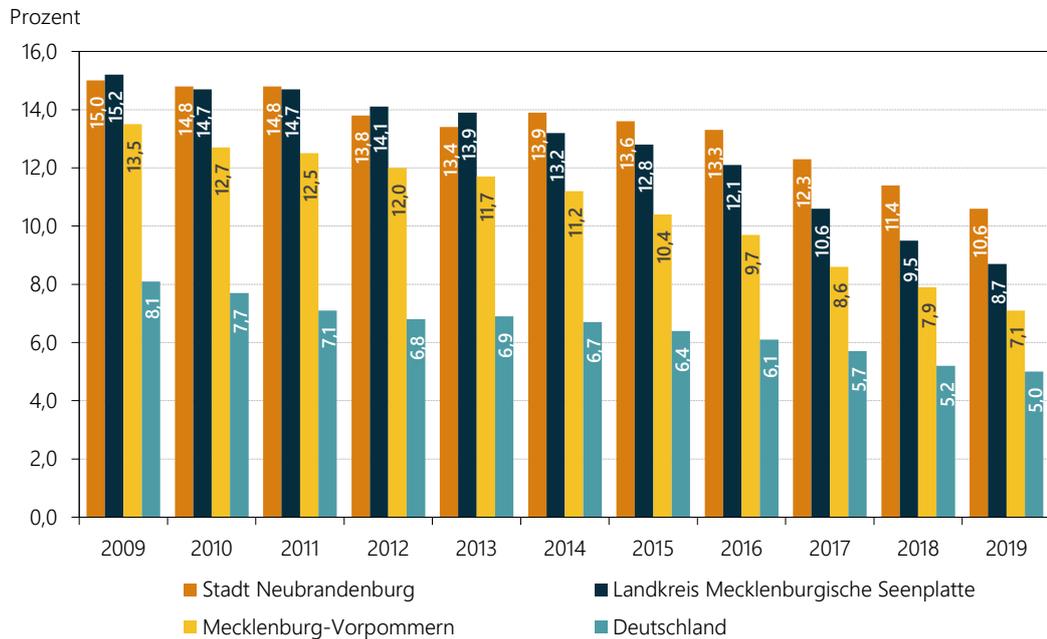
* STICHTAG: 30 JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

3.2.2 Arbeitslosigkeit

Wurden im Durchschnitt des Jahres 2009 noch 5.417 arbeitslos gemeldete Personen in Neubrandenburg erfasst, so sank deren Zahl zum Ende des Betrachtungszeitraums auf 3.446. Dies entspricht einem Rückgang von 36,4 Prozent. Mit Ausnahme des Jahres 2014 zeigt sich ein eindeutiger Trend hin zu einem kontinuierlichen Rückgang der Arbeitslosenzahlen. Ein ähnliches Bild zeigt sich auf Landkreisebene. Hier sank die Zahl der Arbeitslosen seit 2009 um 11.149 Personen, sodass zum Stichtag des 30. Juni 2019 noch 11.446 arbeitslos Gemeldete amtlich registriert wurden.

Den positiven Entwicklungen in Stadt und Landkreis zum Trotz, offenbart eine vergleichende Betrachtung der Entwicklung der Arbeitslosenquoten von Bund und Land, dass das Oberzentrum Neubrandenburg sowie die Mecklenburgische Seenplatte weiterhin durch eine überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit gekennzeichnet sind (vgl. Abbildung 10). So lag die Arbeitslosenquote in Neubrandenburg im Jahr 2019 rund 3,6 Prozent über dem Landesdurchschnitt und rund 5,6 Prozent über dem Jahresmittel auf Bundesniveau.

ABBILDUNG 10: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE, 2009–2019*

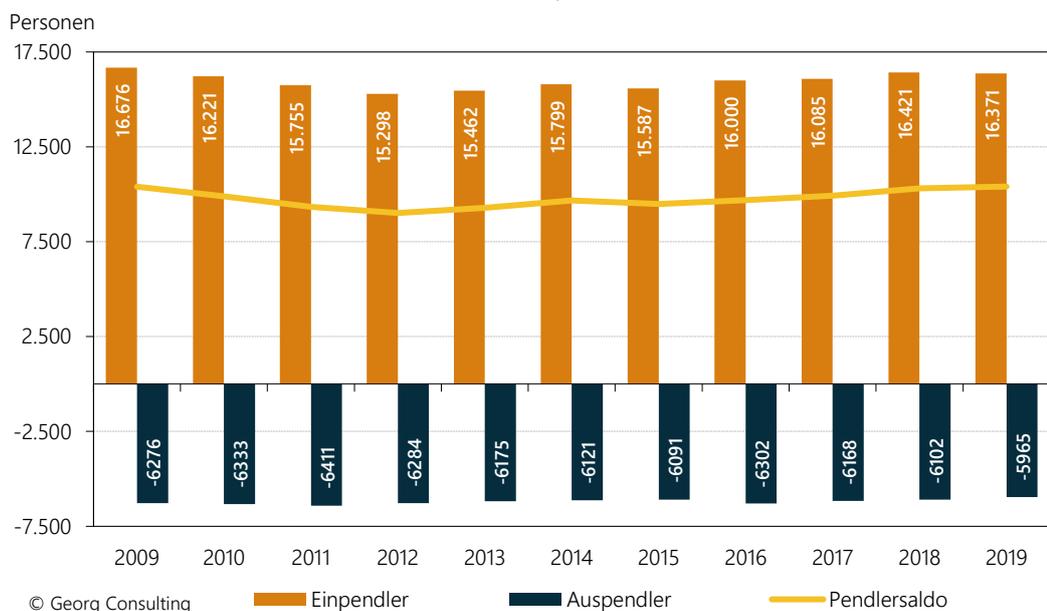


* JAHRESDURSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

3.2.3 Pendlerverflechtungen

Über den gesamten Betrachtungszeitraum überstieg die Zahl der Einpendler nach Neubrandenburg deutlich die Zahl derer, die aus der Stadt auspendeln (vgl. Abbildung 11). Im Jahr 2019 lag der Pendlersaldo bei 10.406 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

ABBILDUNG 11: ENTWICKLUNG DES PENDLERSALDO, 2009–2019*

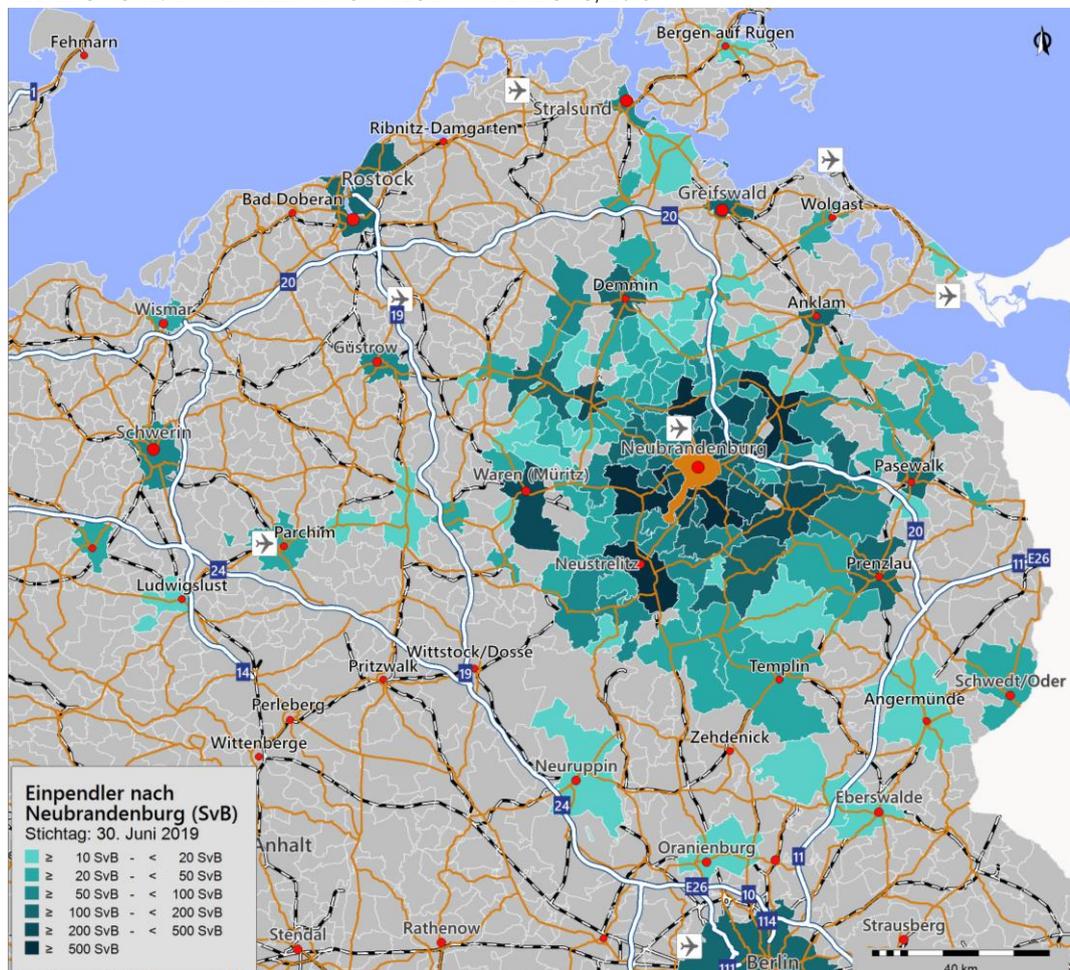


* STICHTAG: 30 JUNI. STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Während der Anteil der Auspendler aus Neubrandenburg im Zeitverlauf um 5,1 Prozent (-319 SvB) sank, wuchs der Anteil der Einpendler in das Oberzentrum um 7,0 Prozent (+1.073 SvB). Die steigende Anzahl an Einpendlern bei zeitgleichem Rückgang der Auspendler spricht für einen zunehmenden Bedeutungsgewinn der Stadt innerhalb der Region und spiegelt die in der Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern festgelegte oberzentrale Funktion.

Bei Betrachtung der Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Einpendler treten die intensiven Pendlerverflechtungen zwischen Neubrandenburg und seinem Umland zu Tage. Von mehr als zwei Dritteln der Einpendler (76,2 %) lag der Wohnort innerhalb des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (vgl. Abbildung 12). Der Abbildung ist ferner zu entnehmen, dass insbesondere die Bevölkerung der angrenzenden Gemeinden und Ämter die Stadt als Arbeitsort nutzt.

ABBILDUNG 12: EINPENDLER NACH NEUBRANDENBURG, 2019



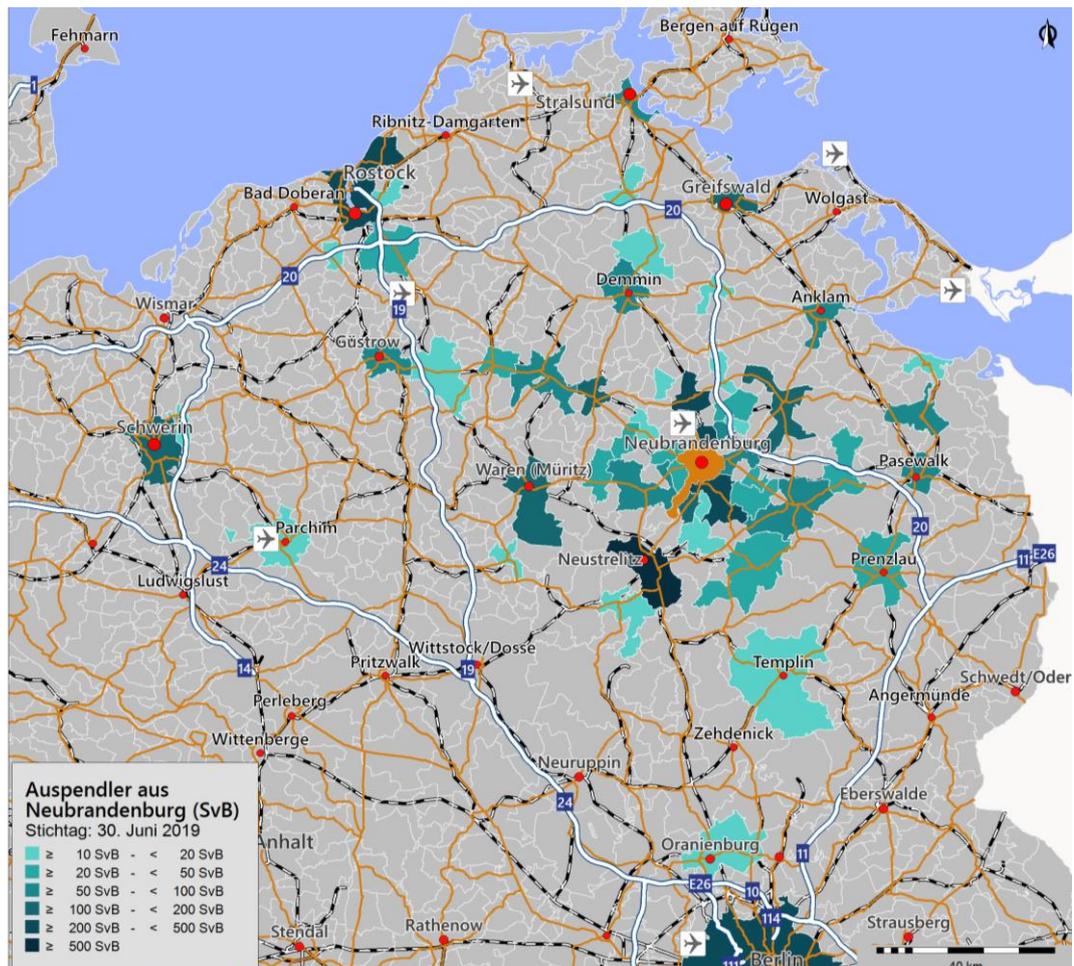
QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Nennenswerte Pendlerverflechtungen bestehen zudem mit den Gemeinden und Ämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Insgesamt betrug der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Wohnort im Landkreis Vorpommern-Greifswald 8,9 %. Der Anteil derjenigen die im Landkreis Uckermark wohnten und

nach Neubrandenburg pendelten betrug 2,3 Prozent. Im niederschweligen einstelligen Prozentbereich wurden ferner Pendlerverflechtungen mit den überregionalen Zentren Rostock (176 SvB) und Berlin (175 SvB) erfasst.

Bei Betrachtung der Zielgemeinden der Auspendler zeigt sich ein abgewandeltes Ruummuster (vgl. Abbildung 13). Denn nur knapp die Hälfte der Auspendler aus Neubrandenburg (47,2 %) waren in einem Unternehmen mit Sitz im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte beschäftigt.

ABBILDUNG 13: AUSPENDLER AUS NEUBRANDENBURG, 2019



QUELLEN: GFK GEOMARKTING GMBH (2020); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Zwar nehmen auch hier die nahegelegenen Mittelzentren, wie Neustrelitz (8,9 %) und Waren (Müritz) (3,2 %), eine gesonderte Stellung ein. Hinzu kommen Pendlerverflechtungen mit kleineren Gemeinden im Landkreis: Altentreptow (4,3 %), Trolenhagen (3,8 %) oder Burg Stargard (3,7 %). Ferner geht von den überregionalen Zentren eine hohe Anziehungskraft aus. So lag der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Unternehmen mit Sitz in Rostock (4,6 %) oder Berlin (6,5 %) arbeiteten, deutlich höher. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass dies aufgrund der räumlichen Konzentration verschiedenster Funktionen sowie der hohen Strahlkraft nicht verwunderlich ist.

3.3 KERNAUSSAGEN

- | Als Oberzentrum und drittgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern mit knapp 64.000 Einwohnern übernimmt Neubrandenburg eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Region.
- | Neubrandenburg hat aus gesamtdeutscher Sicht eine Randlage im Nordosten der Bundesrepublik. Mit Betrachtung auf den westlichen Ostseeraum kann die Lage als zentral bezeichnet werden.
- | Die Bevölkerung der Stadt entwickelte sich im Zeitverlauf (2011–2018) vor allem aufgrund von Wanderungsgewinnen stabil. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung hingegen verläuft seit Jahren negativ.
- | Neubrandenburg ist, wie viele andere Städte und Regionen auch, von der demographischen Alterung betroffen. So wurde in der Alterskohorte der über 65-Jährigen zwischen 2011 und 2018 der prozentual stärkste Anstieg verzeichnet (+17,8 %).
- | Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (15 bis 64-Jährigen) nimmt über den entsprechenden Zeitverlauf um 7,6 Prozent ab. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung der Stadt lag 2018 bei rund 61,5 Prozent.
- | Die Einwohnerzahl im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte soll bis zum Jahr 2035 deutlich zurückgehen (-9,5 %). Für den Mittelbereich Neubrandenburg, zu dem Altentreptow, Burg Stargard, Friedland, Malchin, Penzlin, Stavenhagen und Woldegk gehören, liegt der Wert bei -7,0 Prozent, was einem Bevölkerungsrückgang von rund 10.000 Einwohnern entsprechen würde. Aufgrund seiner hohen Zentralität ist für Neubrandenburg jedoch von einem weniger stark ausfallenden Minuseffekt auszugehen.
- | Der Neubrandenburger Arbeitsmarkt ist für die Jahre zwischen 2009 und 2019 von einer insgesamt stabilen Entwicklung gekennzeichnet, auch wenn die Entwicklung im Vergleich zu übergeordneten Gebietskörperschaften weniger dynamisch verlief.
- | Den im Jahr 2019 33.978 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort standen 23.569 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gegenüber. Ein Überhang von 10.406 Einpendlern unterstreicht die wirtschaftliche Rolle Neubrandenburgs als regionalbedeutsamer Arbeitsstandort.
- | Die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Neubrandenburg hat angesichts der beschriebenen Pendlerverflechtungen eine hohe Bedeutung für die gesamte Region (Mittelbereich und Kreis).
- | Eine weitere Stärkung der wirtschaftlichen Basis in der Stadt Neubrandenburg und deren Funktion als Arbeits- sowie als Lebensstandortes ist ohne eine ausreichende quantitative und qualitative Gewerbeflächenversorgung nicht denkbar.

4 WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN

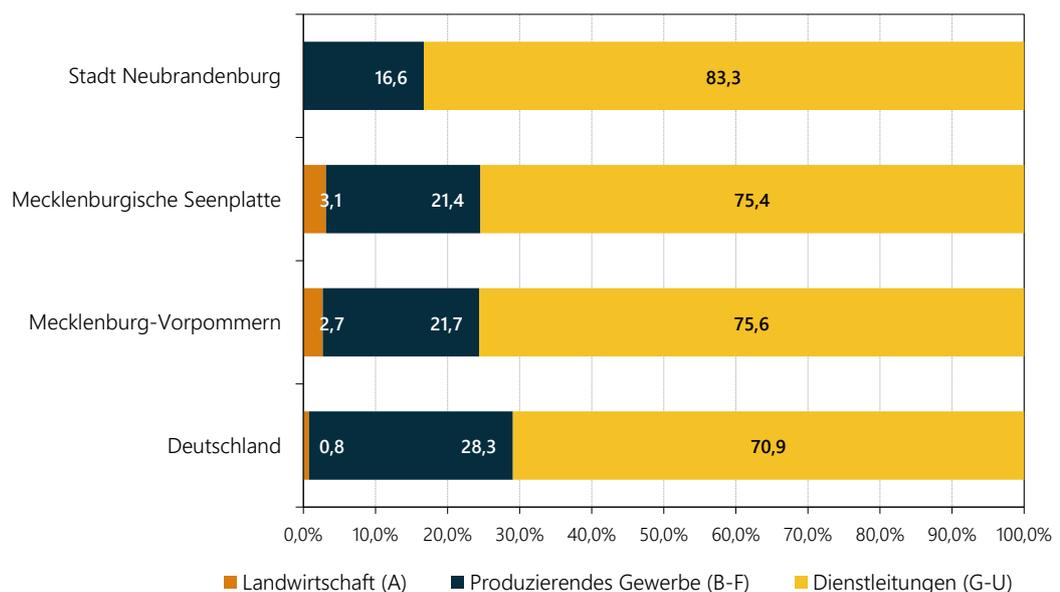
Die Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes basiert u. a. maßgeblich auf den Erkenntnissen der Analyse der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen in Neubrandenburg und seiner Region. Dies ist dem Zustand geschuldet, dass die Gewerbeflächennachfrage in der Regel zu rund 70 bis 80 Prozent durch Unternehmen aus der näheren Region (ca. 20 bis 30 Kilometer Umkreis) ausgelöst wird. Im Umkehrschluss bedeutet dies vereinfacht ausgedrückt: Umso größer der industriell-gewerbliche Besatz im Untersuchungsraum, desto höher kann die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken ausfallen. Im Nachfolgenden wird der Wirtschaftsstandort Neubrandenburg anhand der wichtigsten Kenndaten charakterisiert und bewertet.

4.1 BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR UND ENTWICKLUNG

Der primäre Sektor ist in Neubrandenburg von äußerst geringer Bedeutung. So wurden im Jahr 2019 lediglich 14 Beschäftigungsverhältnisse in Neubrandenburg durch die Statistik der Bundesagentur für Arbeit im primären Sektor erfasst. Im Gegensatz dazu ist der tertiäre Sektor von äußerst großer Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Denn wie in Abbildung 14 verdeutlichend dargestellt ist, können vier von fünf Beschäftigungsverhältnisse dem Dienstleistungssektor zugerechnet werden (83,3 %). Darüber hinaus entfiel rund jedes sechste sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnis auf das Produzierende Gewerbe (16,6 %).

Im Vergleich der Gebietskörperschaften sei erwähnt, dass sowohl eine deutliche Ausprägung des Dienstleistungssektors wie auch ein leicht unterdurchschnittlicher sekundärer Sektor keineswegs atypisch für eine größere Stadt mit hoher zentralörtlicher Funktion sind.

ABBILDUNG 14: ANTEILE DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT NACH SEKTOREN, 2019*



* STICHTAG: 30 JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Im Zeitverlauf hat die Beschäftigung in Neubrandenburg, wie bereits in Kapitel 3.2.1 erwähnt, leicht zugenommen (Tabelle 1). Maßgeblich für dieses Wachstum war das Produzierende Gewerbe, mit einem Plus von 702 Beschäftigungsverhältnissen.

TABELLE 1: ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IN DER STADT NEUBRANDENBURG, 2009–2019*

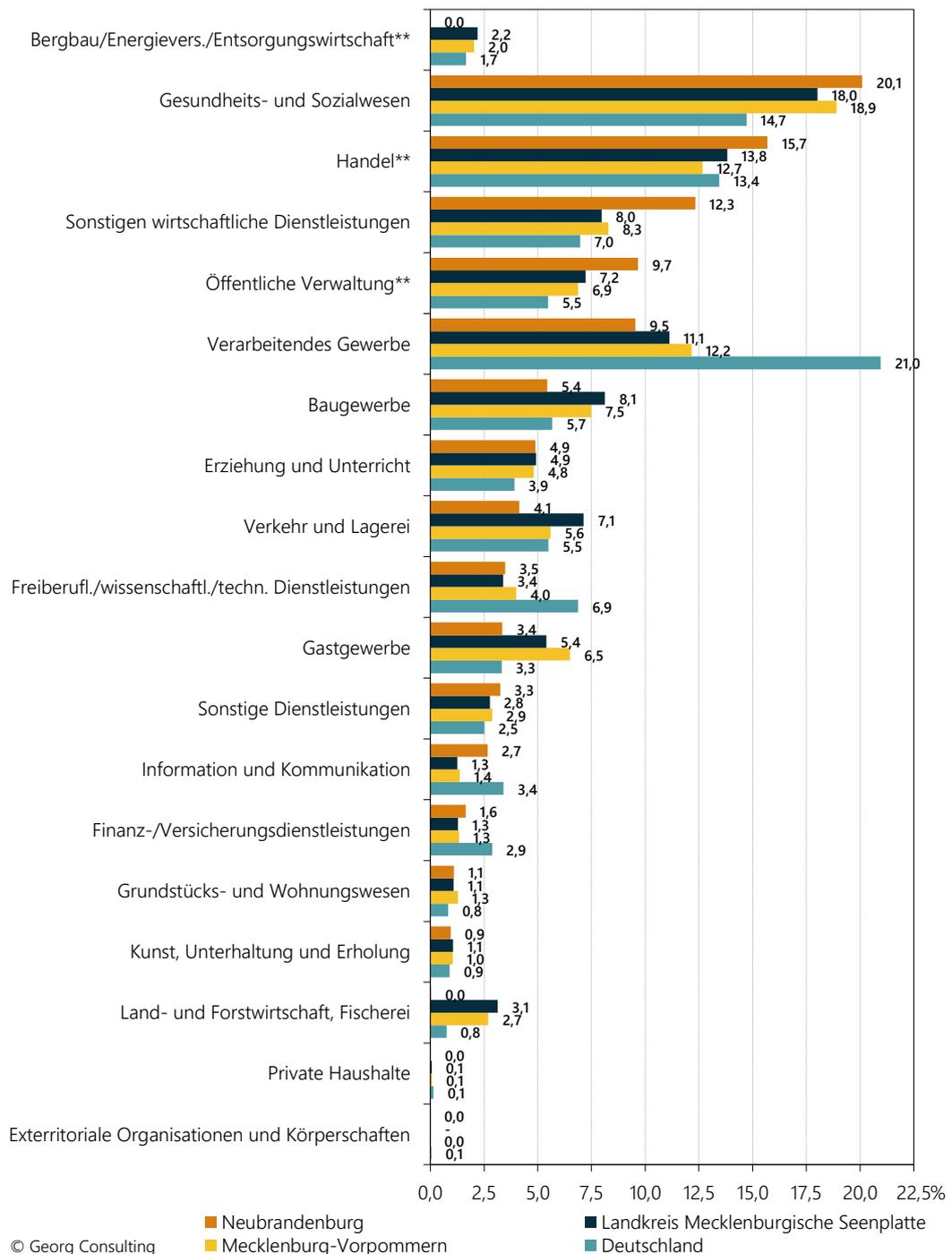
WIRTSCHAFTSZWEIGE	2009	2019	2009–2019	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (A)	21	14	-7	-33,3
Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft (B, D, E) **	***	***	***	***
Verarbeitendes Gewerbe (C)	2.948	3.244	+296	+10,0
Baugewerbe (F)	1.815	1.847	+32	+1,8
Handel (G) **	4.510	5.332	+822	+18,2
Verkehr und Lagerei (H)	1.510	1.408	-102	-6,8
Gastgewerbe (I)	1.044	1.139	+95	+9,1
Information und Kommunikation (J)	1.133	905	-228	-20,1
Finanz-/Verwaltungsdienstleistungen (K)	1.168	560	-608	-52,1
Grundstücks- und Wohnungswesen (L)	1.094	375	-719	-65,7
Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (M)	1.220	1.184	-36	-3,0
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (N)	3.974	4.189	+215	+5,4
Öffentliche Verwaltung (O) **	3.159	3.286	+127	+4,0
Erziehung und Unterricht (P)	3.234	1.663	-1.571	-48,6
Gesundheits- und Sozialwesen (Q)	4.499	6.829	+2.330	+51,8
Kunst, Unterhaltung und Erholung (R)	235	322	+87	+37,0
Sonstige Dienstleistungen (S)	2.025	1.106	-919	-45,4
Private Haushalte (T)	3	9	+6	+200,0
GESAMT	33.784	33.978	+194	+0,6
Landwirtschaft (A)	21	14	-7	-33,3
Produzierendes Gewerbe (B–F)	4.955	5.657	+702	+14,2
Dienstleistungen (G–U)	28.808	28.307	-501	-1,7

* STICHTAG: 30 JUNI. ** VOLLSTÄNDIGE BEZEICHNUNGEN: BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN; ENERGIEVERSORGUNG; WASSERVERSORGUNG, ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN; HANDEL, INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN; ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG, SOZIALVERSICHERUNG. *** AUS GRÜNDEN DER GEHEIMHALTUNG WERDEN ZAHLENWERTE AUF DEREN BASIS RÜCKSCHLÜSSE AUF EINZELNE UNTERNEHMEN GEZOGEN WERDEN KÖNNEN VON DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT NICHT VERÖFFENTLICHT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

In den Wirtschaftszweigen Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B), Energieversorgung (D), Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung, und Beseitigung von Umweltverschmutzungen (E) wurde zwischen 2009 und 2019 ein Zuwachs von 374 Beschäftigungsverhältnissen erzielt. Da dieser jedoch auf mindestens einen, höchstens aber zwei Betriebe zurückzuführen ist, werden aus Datenschutzgründen

keine genaueren Angaben durch die Bundesagentur für Arbeit erteilt, weshalb keine präzisere Einordnung vorgenommen werden kann. Daneben wurde im Verarbeitenden Gewerbe ein Anstieg erzielt, sodass der genannte Zuwachs im Produzierende Gewerbe entstand.

ABBILDUNG 15: ANTEILE DER WIRTSCHAFTSZWEIGE AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG, 2019*



* STICHTAG: 30 JUNI. ** VOLLSTÄNDIGE BEZEICHNUNGEN: BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN; ENERGIEVERSORGUNG; WASSERVERSORGUNG, ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN; HANDEL, INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN; ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG, SOZIALVERSICHERUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

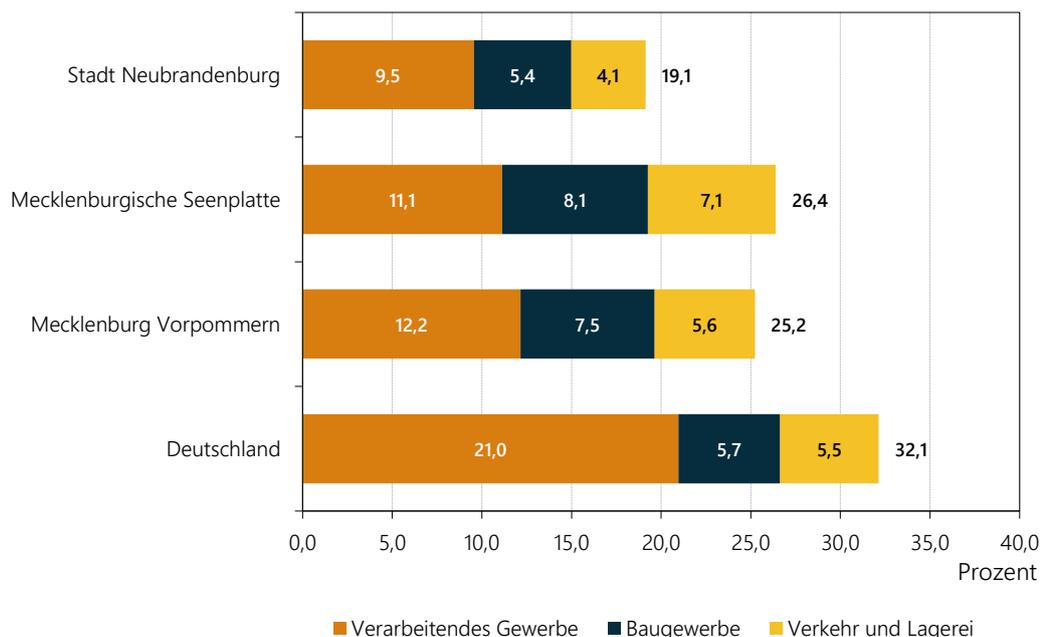
Der tertiäre Sektor hingegen verlor geringfügig an Bedeutung. Entfielen auf den Dienstleistungssektor 2009 noch 85,3 Prozent aller Beschäftigungsverhältnisse, so sank dieser Anteil bis zum 30. Juni 2019 auf 83,3 Prozent. Vor allem in den Wirtschaftszweigen Finanz- und Verwaltungsdienstleistungen (K) sowie Grundstücks- und Wohnungswesen (L) stellte sich in Neubrandenburg ein Beschäftigungsabbau ein. Selbiges trifft auch für den Wirtschaftszweig Erziehung und Unterricht zu (P), wobei dies auch mit der Verbeamtung von Lehrkräften in Verbindung stehen kann. Ein nennenswerter Beschäftigungsaufbau erfolgte demgegenüber in den Wirtschaftszweigen Gesundheits- und Sozialwesen (Q) sowie im Handel (G). Bei letzterem sticht insbesondere der Einzelhandel ohne Kfz mit einem Anstieg von 583 Beschäftigungsverhältnissen hervor.

Der Abbildung 15 sind die Anteile der jeweiligen Wirtschaftszweige an der Gesamtbeschäftigung in Neubrandenburg für das Jahr 2019 zu entnehmen. Die Betrachtung der beschäftigungsstärksten Wirtschaftszweige deckt sich weitestgehend mit den im Vorhinein aufgeführten Ausführungen zu den entwicklungsstärksten Wirtschaftszweigen der vergangenen zehn Jahre.

4.2 DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGE WIRTSCHAFTSZWEIGE

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei (Logistik) werden als direkt gewerbeflächenabhängige Wirtschaftszweige eingestuft. Da Betriebe, die den drei zuerst genannten Wirtschaftszweigen zugeordnet sind, planungsrechtlich auf Industrie- und Gewerbeflächen anzusiedeln sind, spielt die Gewerbeflächenentwicklung für diese eine zentrale Rolle.

ABBILDUNG 16: ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN DEN DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN, 2019*



* STICHTAG: 30 JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

In der Stadt Neubrandenburg konnten für das Jahr 2019 6.499 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen zugeordnet werden. Damit lag der Anteil der genannten Wirtschaftszweige an der Gesamtbeschäftigung bei 19,1 Prozent (vgl. Abbildung 16). Folglich ist jedes fünfte sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnis in Neubrandenburg von einer qualitativ wie quantitativ ausreichenden Gewerbeflächenvorsorge abhängig. Unter der Berücksichtigung von Dienstleistungsunternehmen (z. B. Ingenieurbüros, technische Services) oder (großflächigen) Handelsunternehmen, welche sich oftmals in Gewerbegebieten ansiedeln, dürfte der Anteil der Beschäftigten in Gewerbegebieten in Neubrandenburg noch deutlich höher ausfallen.

Verarbeitendes Gewerbe

Einen Beschäftigungsgewinn erfuhr im Zeitverlauf das Verarbeitende Gewerbe. Zwischen 2009 und 2019 gab es hier in der Summe 296 mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (+10,0 %). Damit folgt die Stadt Neubrandenburg dem Trend auf Landes- und Bundesebene, wenngleich das Verarbeitende Gewerbe auf Landkreisebene und im Landesdurchschnitt deutlich stärker vertreten ist. Dies ist jedoch kein ungewöhnliches Phänomen für Oberzentren, deren Wirtschaftsstruktur i. d. R. stark durch den Dienstleistungssektor geprägt wird.

Baugewerbe

Das Baugewerbe setzt sich aus den drei Abteilungen Hochbau, Tiefbau sowie Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe zusammen. Für das Jahr 2019 wurden im Baugewerbe 1.847 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ermittelt und somit insgesamt 32 mehr als in 2009. Dies entspricht einem Anstieg von 1,8 Prozent. Diese Entwicklung beruht insbesondere auf der positiven Baukonjunktur der letzten Jahre.

Verkehr und Lagerei

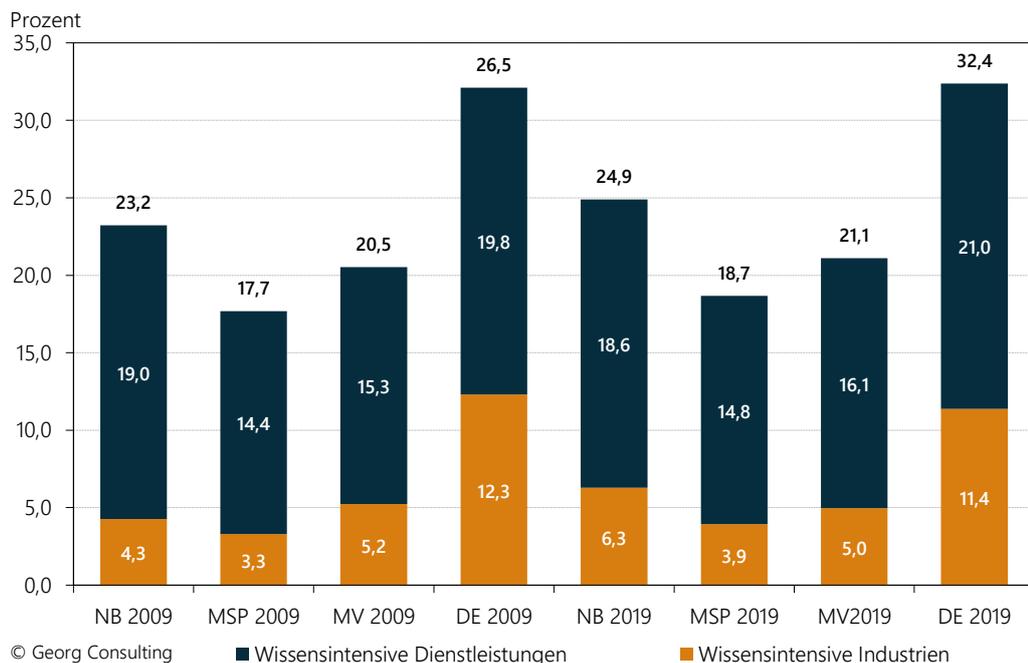
Der Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei, der neben der Logistikwirtschaft auch Verkehrsbetriebe, Luft- und Schifffahrt umfasst, ist in Neubrandenburg durch einen Beschäftigungsrückgang gekennzeichnet. Wurden 2009 noch 1.510 Beschäftigte gezählt, so lag deren Zahl im Jahr 2019 bei 1.408. Dies entspricht einem Rückgang von 6,8 Prozent. Mit dieser Entwicklung weicht die Stadt vom allgemeinen Trend in Deutschland ab. Denn mit einem Beschäftigungswachstum von 31,6 Prozent zwischen den Jahren 2009 und 2019 kann für den Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei auf Bundesebene eine sehr dynamische Entwicklung attestiert werden. Der bundesweite Trend spiegelt sich auch auf Landkreisebene, indem die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Zeitverlauf um 1.494 anstieg (+28,6 %).

4.3 WISSENSINTENSIVE WIRTSCHAFTSZWEIGE

Infolge des wirtschaftlichen Strukturwandels erfahren Wirtschaftszweige, deren Wertschöpfung auf einer wissensintensiven Beschäftigung basiert, zunehmend an Bedeutung. Aus volkswirtschaftlicher Perspektive zeugt der Bedeutungszuwachs humankapitalintensiver Wertschöpfung von der Transformation in eine Wissensökonomie.

In der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit werden die sogenannten wissensintensiven Branchen („Abteilungen“) u. a. auf Grundlage des eingesetzten Qualifikationsniveaus definiert. Darüber hinaus ist eine Differenzierung nach wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen möglich. Beispiele für wissensintensive Dienstleistungen sind u. a. das Verlagswesen, die Versicherungs- und Pensionskassen oder Rechts- und Steuerberatungen sowie Wirtschaftsprüfungen. Zu den wissensintensiven Industrien werden z. B. der Maschinenbau, die Chemie- und Pharmaindustrie oder die Energieversorgung gezählt.

ABBILDUNG 17: ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN DEN WISSENSINTENSIVEN INDUSTRIEN UND DIENSTLEISTUNGEN 2009 UND 2019*



* STICHTAG: 30. JUNI; WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ 08 6, 9, 19–21, 26–30, 35, 36; WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN: WZ 08 58–66, 69–75, 86, 90, 91. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

In Neubrandenburg hat die wissensintensive Beschäftigung zwischen 2009 und 2019 insgesamt zugenommen, mit dem Ergebnis, dass in 2019 rund ein Viertel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (24,9 %) einem der wissensintensiven Wirtschaftszweige zugeordnet werden konnte. Getragen wurde die positive Entwicklung vor allem durch die Beschäftigungszuwächse in den wissensintensiven Industrien, deren Anteil an der Gesamtbeschäftigung von 4,3 Prozent in 2009 auf 6,3 Prozent in 2019 anstieg. Die Beschäftigungszunahme bei den wissensintensiven Industrien

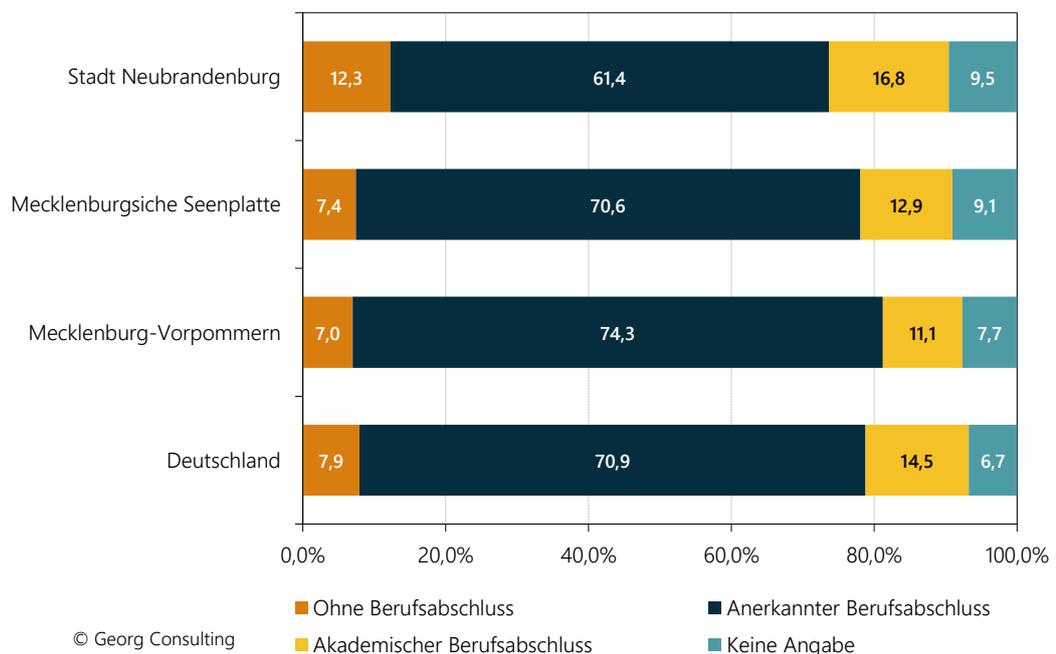
überkompensierte somit die leichten Verluste bei den wissensintensiven Dienstleistungen.

Nichtsdestotrotz verdeutlicht die Relation, die besondere Stellung der wissensintensiven Dienstleistungen, welche in der Regel in urbanen Zentren deutlich stärker ausgeprägt sind als in ländlichen Regionen oder kleineren Gemeinden. Insgesamt sank die Beschäftigtenzahl in den wissensintensiven Dienstleistungen um 83 Personen. Dem ungeachtet verbleibt deren Anteil mit 6.323 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in 2019 auf einem für die Region überdurchschnittlichen Niveau (18,6 %). Dies wird umso ersichtlicher, werden die Beschäftigungsanteile im Landkreis (14,8 %) oder im Land Mecklenburg-Vorpommern (16,1 %) betrachtet.

4.4 QUALIFIKATIONSSTRUKTUR DER BESCHÄFTIGTEN

Hinsichtlich des Qualifikationsniveaus in Neubrandenburger Unternehmen ist festzuhalten, dass Beschäftigte ohne anerkannten Berufsabschluss, ebenso wie jene mit einem akademischen Abschluss relativ stark vertreten sind. Die überdurchschnittliche Ausprägung beider Kategorien wird im direkten Vergleich zu übergeordneten Verwaltungsebenen ersichtlich (vgl. Abbildung 18). Vor allem der erhöhte Anteil an Beschäftigten mit einem akademischen Abschluss könnte in enger Verbindung zur ansässigen Hochschule Neubrandenburg stehen.

ABBILDUNG 18: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH BERUFSABSCHLUSS, 2019*

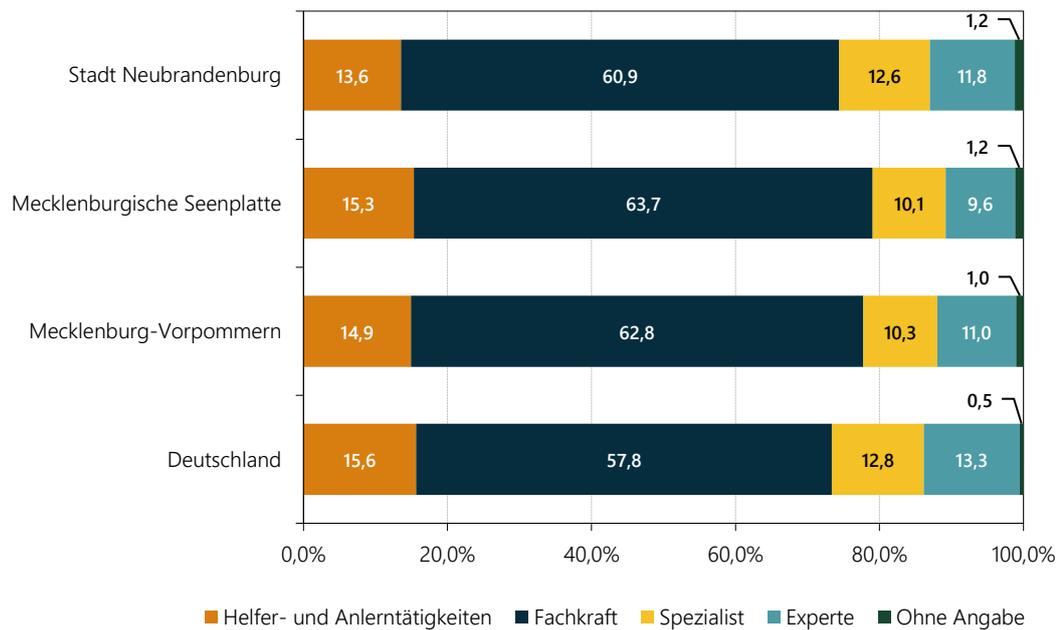


* STICHTAG: 30 JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Neben der Qualifikationsstruktur der Beschäftigten wird auch das Anforderungsniveau der ausgeübten Tätigkeit statistisch erfasst. Die Statistik der Bundesagentur für

Arbeit sieht dafür vier verschiedene Kategorien vor¹. Während die Nachfrage nach sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die dem Anforderungsniveau einer Fachkraft entsprechen, in Neubrandenburg im Verhältnis zu Land und Landkreis geringer ausfiel, lag die Nachfrage nach Spezialisten und Experten über den Vergleichswerten. Helfer- und Anlerntätigkeiten wurden in Neubrandenburg hingegen von verhältnismäßig geringerem Umfang durch lokale Unternehmen nachgefragt, als dies im Landkreis oder im Land der Fall ist (vgl. Abbildung 19).

ABBILDUNG 19: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH ANFORDERUNGSNIVEAU, 2019*



© Georg Consulting

* STICHTAG: 30 JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

4.5 BETRIEBSSTÄTTEN

Im Jahr 2019 zählte die amtliche Statistik in der Stadt Neubrandenburg insgesamt 1.807 Betriebsstätten². Im Vergleich zum Jahr 2009 nahm damit die Anzahl der Betriebsstätten um 228 ab. Ein Rückgang der Betriebsstätten weist nicht zwangsläufig auf eine negative wirtschaftliche Entwicklung hin, sondern kann auch durch betriebliche Konzentrations- oder Wachstumsprozesse begründet werden.

¹ Das Anforderungsniveau beschreibt die Schwierigkeit der ausgeübten Tätigkeit. Neben der formalen Qualifikation, werden informelle Bildung und/oder benötigte Berufserfahrungen in die Einstufung des ausgeübten Berufes einbezogen. Die aktuell ausgeübte Tätigkeit muss nicht dem erlernten Beruf entsprechen und ist nicht mit dem beruflichen Bildungsabschluss eines Beschäftigten zu verwechseln.

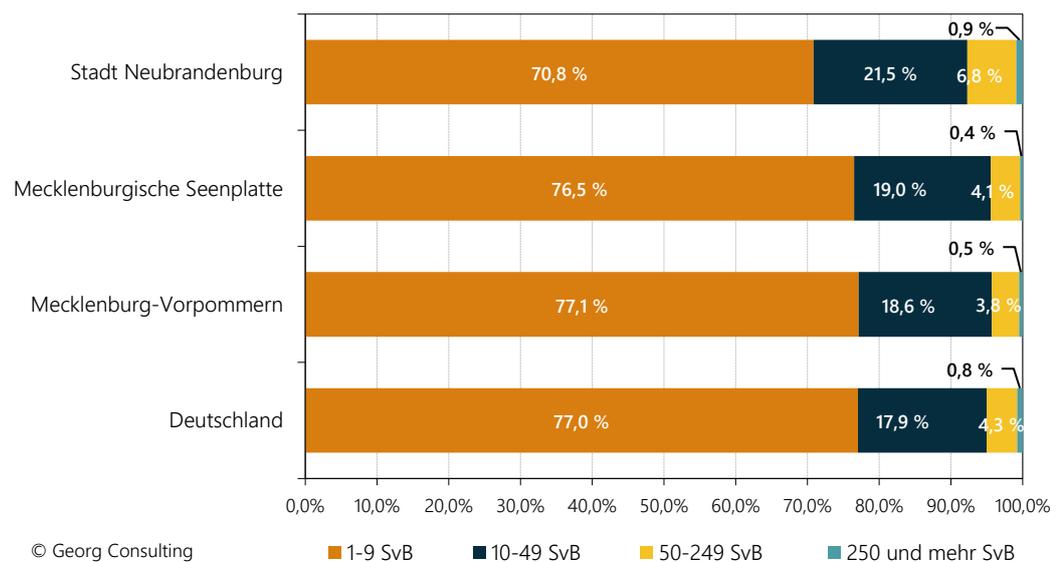
² Als Betriebsstätte wird von der Bundesagentur für Arbeit ein Betrieb definiert, der mindestens einen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Arbeitsplatz enthält.

Der Abbildung 20 sind die Betriebsstätten in Neubrandenburg nach Größenklassen zu entnehmen. Die Mehrheit der Betriebe ist der Klasse der Kleinstunternehmen, mit unter zehn Beschäftigten, zuzuordnen. Auffallend ist der im Vergleich mit übergeordneten Gebietskörperschaften geringere Anteil dieser Betriebsgrößenklasse. Darüber hinaus ist der Anteil der mittleren Unternehmen, in der Betriebsgrößenklasse mit bis zu 250 Beschäftigten, hervorzuheben.

Es ist auch eben jene Betriebsgrößenklasse, deren Entwicklung über den Betrachtungszeitraum besonders positiv verlief (+32 Betriebe; +35,2 %). Für die Kleinstunternehmen schlägt ein Rückgang von 246 Betriebsstätten (-16,1 %) zu Buche, während sich für die Größenklasse der Kleinunternehmen keine nennenswerten Veränderungen zwischen 2009 und 2019 zeigten (-6 Betriebe; -1,5 %).

Für die Zahl der Großunternehmen, welche typischerweise die niedrigsten prozentualen Anteile aufweisen, wurde ein Rückgang um 33,3 Prozent verzeichnet. Dies entspricht insgesamt acht Betrieben.

ABBILDUNG 20: ANTEIL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH GRÖßENKLASSEN, 2019*

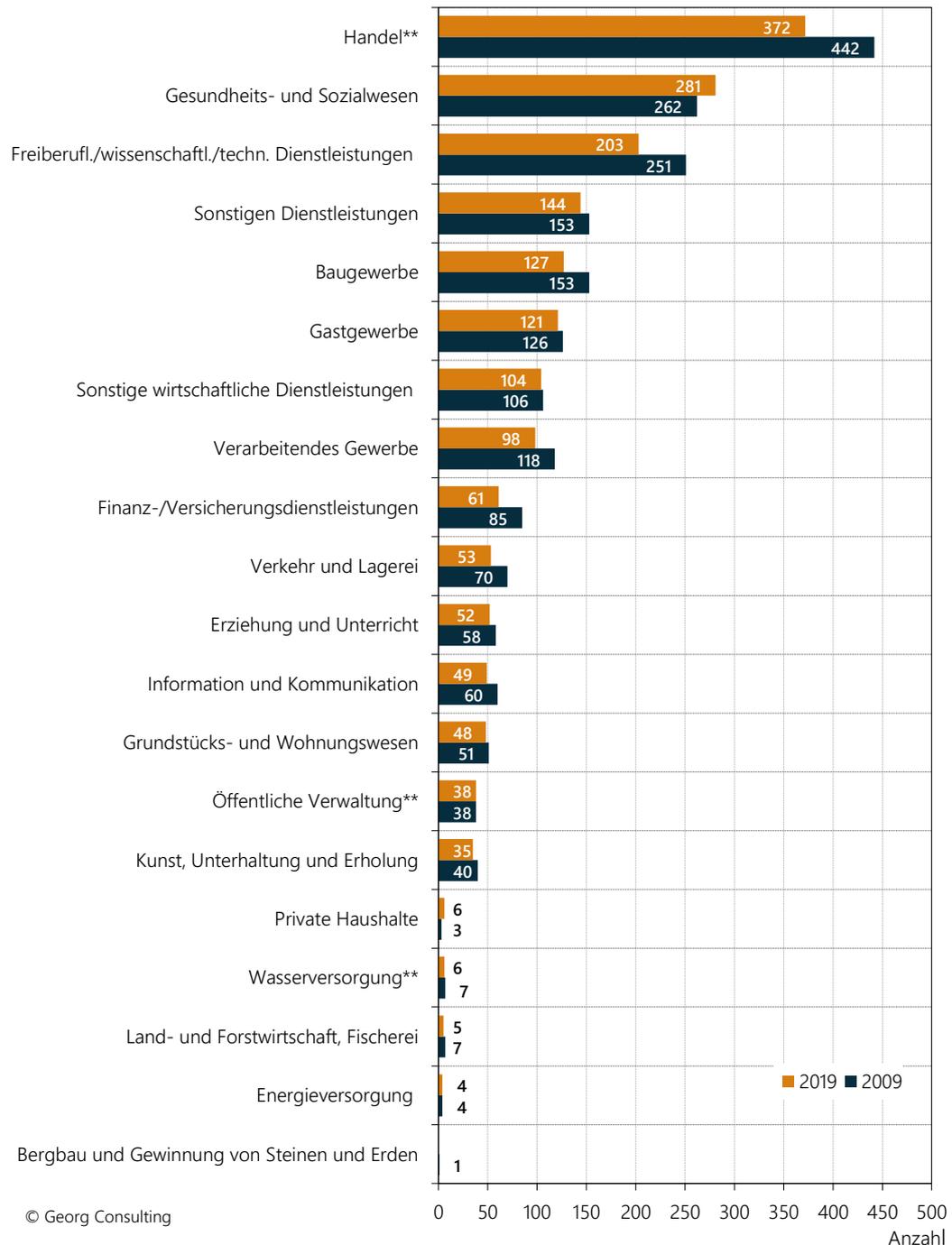


* STICHTAG: 30. JUNI; BETRIEBE MIT MIN. EINEM SVB. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

In der Abbildung 21 sind die Zahlen der Betriebsstätten differenziert nach der Wirtschaftszweigstatistik für die Jahre 2009 und 2019 aufgeführt. Mit Ausnahme des Gesundheits- und Sozialwesens, in welchem ein Anstieg der Betriebsstätten im Zeitverlauf festzustellen ist (+7,3 %), haben sich die Betriebsstättenzahlen in den übrigen Wirtschaftszweigen verringert. Die höchste Zahl an Betrieben konnte sowohl für das Jahr 2009 als auch in 2019 dem Handel zugeordnet werden, auch wenn deren Anzahl im Zeitverlauf um 15,8 Prozent abnahm. Gleichsam sank die Anzahl der Betriebsstätten für freiberufliche, wissenschaftliche oder technische Dienstleistungen, wie z. B. Architektur und Ingenieurbüros oder Agenturen für Werbung und Marktforschung um knapp ein Fünftel (-19,1 %).

Die Zahl der Betriebsstätten in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen sank im Zeitverlauf um 63, wobei der stärkste Rückgang das Baugewerbe (-26 Betriebe) betraf, wenngleich die Beschäftigung im Baugewerbe zulegen konnte. Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Zahl der Betriebsstätten um 17,0 Prozent und im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei um 24,3 Prozent.

ABBILDUNG 21: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN, 2009–2019*



* STICHTAG: 30 JUNI; BETRIEBE MIT MIN. EINEM SVB. ** VOLLSTÄNDIGE BEZEICHNUNGEN: WASSERVERSORGUNG, ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN; HANDEL, INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN; ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG, SOZIALVERSICHERUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

4.6 AUßENHANDEL

Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte³ erwirtschafteten die Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes im Jahr 2017 einen Gesamtumsatz von rund 2,10 Mrd. Euro. Im Vergleich dazu wurde im Jahr 2011 ein Gesamtumsatz von rund 2,16 Mrd. Euro erwirtschaftet. Dies entspricht einem Rückgang um etwa 2,8 Prozent. Zeitgleich stieg der Anteil des Auslandsumsatzes der Unternehmen des Verarbeiteten Gewerbes im Landkreis an. Wurden im Jahr 2011 noch rund 548,5 Mio. Euro Umsatz im Ausland erzielt, so wuchs der Auslandsumsatz bis 2017 um etwa 3,2 Prozent auf 565,9 Mio. Euro an. Insgesamt stieg der Anteil des Auslandsumsatzes am Gesamtumsatz des Verarbeitenden Gewerbes im Landkreis von 25,4 Prozent auf 26,9 Prozent. Nichtsdestotrotz verdeutlicht ein Vergleich mit dem Landesdurchschnitt (33,2 %) oder dem Bundesmittel (48,2 %), dass der Auslandsumsatz des Verarbeitenden Gewerbes im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte verhältnismäßig gering ausfiel.

4.7 BRUTTOWERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Die Bruttowertschöpfung errechnet sich aus dem Gesamtwert der Waren und Dienstleistungen, die infolge des Produktionsprozesses in einem definierten Zeitraum erzeugt werden, abzüglich der Kosten für Vorleistungen, wie z. B. für Rohstoffe oder Zwischenprodukte. Die vorliegenden Daten entstammten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGA) des Arbeitskreises Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, die unter Federführung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg veröffentlicht werden².

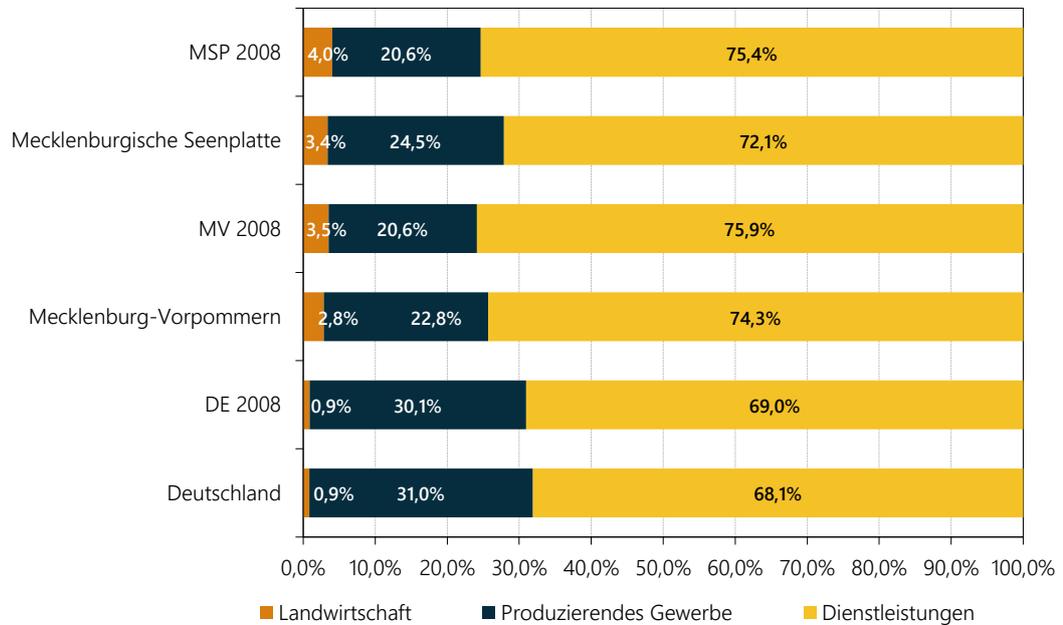
Insgesamt wurde im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Jahr 2017 eine Bruttowertschöpfung von rund 6,36 Mrd. Euro generiert. Der Landkreis hatte damit einen Anteil an der Bruttowertschöpfung des Landes Mecklenburg-Vorpommern von rund 16,1 Prozent und lag nach der Hansestadt Rostock an zweiter Stelle. Die Struktur der Bruttowertschöpfung auf Landkreisebene wird durch den tertiären Sektor dominiert, auf den, mit einem Volumen von rund 4,59 Mrd. Euro, der höchste Anteil entfiel. Zeitgleich erwirtschaftete das Produzierende Gewerbe rund 1,56 Mrd. Euro.

Im Zeitverlauf zwischen 2008 und 2017 stieg die Bruttowertschöpfung auf Landkreisebene insgesamt um 1,12 Mrd. Euro, was einem Anstieg um etwa 21,4 % entspricht. Damit fiel das Bruttowertschöpfungswachstum in der Mecklenburgischen Seenplatte in Relation zum Landes- und Bundesdurchschnitt (M-V: +27,3 %; DEU: +28,2 %) verhältnismäßig niedrig aus. Der höchste absolute Anstieg im Landkreis wurde, mit ei-

³ Die vorliegenden Daten wurden von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder veröffentlicht und werden durch diese nur auf Kreisebene erhoben. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher ausschließlich auf den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Es ist bei der Interpretation der Daten zu beachten, dass Ausprägungen auf Landkreis- und Stadtebene keineswegs deckungsgleich sind.

nem Plus von rund 638,4 Mio. Euro gegenüber dem Jahr 2008, im Dienstleistungssektor erzielt (+16,2 %). Das höchste prozentuale Wachstum hingegen wurde im Verarbeitenden Gewerbe realisiert (+36,4 %; +204,7 Mio. Euro).

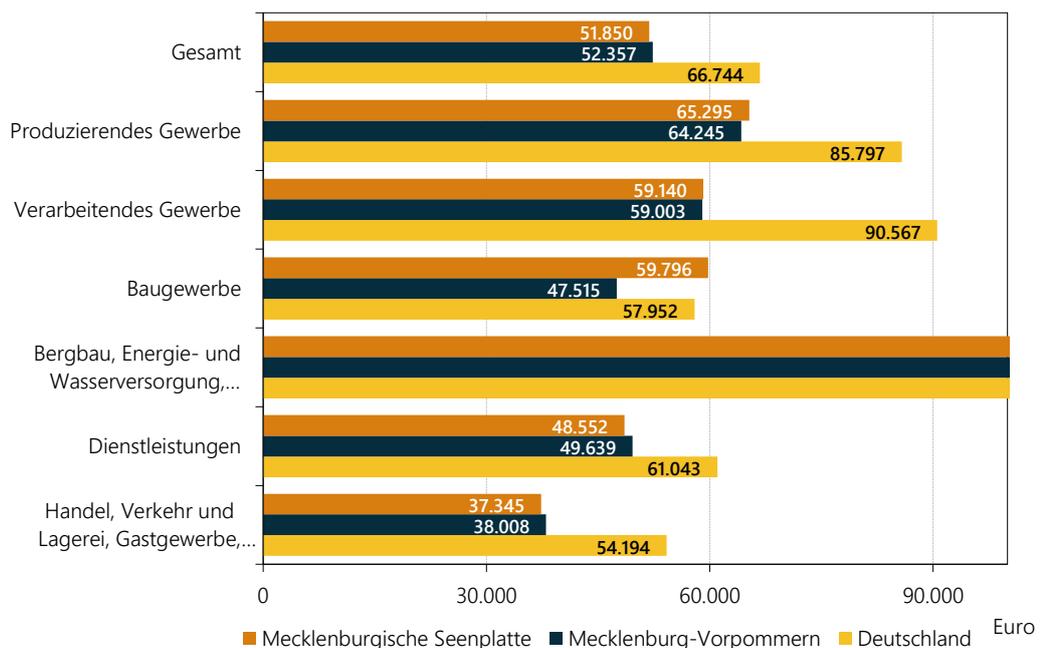
ABBILDUNG 22: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG, 2017*



© Georg Consulting

* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2020).

ABBILDUNG 23: PRODUKTIVITÄT NACH AUSGEWÄHLTEN SEKTOREN UND WIRTSCHAFTSZWEIGEN, 2017*



© Georg Consulting

* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2020).

Die Produktivität, ausgedrückt als Bruttowertschöpfung je Erwerbstätiger, erreichte in der Mecklenburgischen Seenplatte im Jahr 2017 ein Niveau von durchschnittlich 51.850 Euro (vgl. Abbildung 23). Zwar liegt die durchschnittliche Produktivität im Landkreis, ähnlich jener im Land Mecklenburg-Vorpommern, deutlich unterhalb des bundesweiten Durchschnittswertes von 66.740 Euro, doch zeigt sich ebenso deutlich eine nachholende Entwicklung. Denn über den Betrachtungszeitraum der Jahre zwischen 2008 und 2017 nahm die Produktivität im Landkreis im Durchschnitt um 28,5 Prozent zu, wohingegen die Produktivitätssteigerung im Bundesdurchschnitt um 18,3 Prozent zulegen.

Im Produzierenden Gewerbe stieg die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen im Zeitverlauf überdurchschnittlich. So wurde eine Produktivitätssteigerung von 52,0 Prozent erzielt. Im Verarbeitenden Gewerbe konnte die Produktivität zeitgleich ebenfalls überdurchschnittlich gesteigert werden (+43,3 %). Im Dienstleistungssektor zeigen sich zwar geringe Produktivitätsunterschiede, doch beträgt die Differenz zwischen Bundesmittel und Landkreis nach wie vor rund 12.491 Euro. Auch hier zeigte sich in der Vergangenheit eine aufholende Entwicklung, als die Produktivität im tertiären Sektor zwischen 2008 und 2017 auf Landkreisebene um 23,3 Prozent wuchs, und damit 8,4 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt lag.

4.8 KERNAUSSAGEN

- | Die Stadt Neubrandenburg ist ein wichtiges Dienstleistungszentrum in der Region. Etwa vier von fünf Beschäftigungsverhältnisse entfielen im Jahr 2019 auf den tertiären Sektor. Zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen zählten der Handel (21,6 %), das Gesundheits- und Sozialwesen (27,6 %) sowie die öffentliche Verwaltung (13,3 %).
- | Daneben ist das Verarbeitende Gewerbe mit 3.244 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein wichtiger Wirtschaftszweig, in welchem zwischen 2009 und 2019 zusätzliche Beschäftigung aufgebaut wurde (+10,0 %).
- | Die direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige erfuhren zwischen 2009 und 2019 jedoch nur einen marginalen Beschäftigungsaufbau (+3,6 %), verursacht durch Beschäftigungsverluste im Bereich Verkehr und Lagerei.
- | Trotzdem ist rund jedes fünfte Beschäftigungsverhältnis (19,1 %) auf eine qualitativ wie quantitativ ausreichende Versorgung mit GE/GI-Flächen angewiesen.
- | Werden in die Betrachtung zusätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen einbezogen, welche sich oftmals in Gewerbegebieten niederlassen, so dürfte die Zahl der gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung noch höher ausfallen.

- | Dynamisch entwickelten sich die wissensintensiven Industrien, deren Beschäftigung deutlich um 48,1 Prozent (+693 SvB) anstieg. Trotz leichter Verluste bei den wissensintensiven Dienstleistungen (-1,3 %), liegt die wissensintensive Beschäftigung in Neubrandenburg erkennbar über dem Landkreis- und Landesniveau.
- | In Neubrandenburg gibt es überdurchschnittlich viele Arbeitskräfte mit einem akademischen Berufsabschluss. Ein ausreichendes Potenzial an hochqualifizierten Arbeitskräften stellt einen grundsätzlichen Standortvorteil, insbesondere für höherwertige Dienstleistungs- und Industrieunternehmen dar.
- | Der Beschäftigtenzuwachs in den wissensintensiven Industrien verdeutlicht, dass auch in Neubrandenburg der Trend zur sogenannten Wissensökonomie festzustellen ist. In dessen Folge erhöhen sich die Standortansprüche der Unternehmen und damit auch die (städtebaulichen) Ansprüche an Gewerbegebiete.

5 TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die Gewerbeflächennachfrage ist in Folge des anhaltenden wirtschaftlichen wie gesellschaftlichen Strukturwandels kontinuierlichen Veränderungsprozessen ausgesetzt. So führen Veränderungen in der Arbeitswelt, die Einführung neuer Produktionsprozesse in Folge der Digitalisierung sowie übergeordnete Herausforderungen, wie z. B. im Bereich Klimaschutz und Energieumbau, zu einem steigenden Anpassungsdruck, wodurch sich das Anforderungsprofil an die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen wandelt. In den folgenden Unterkapiteln werden zunächst ausgewählte sozioökonomische Trends und deren Einflussnahme auf die Gewerbeflächennachfrage beleuchtet. Darauf aufbauend werden übergeordnete Trends der Gewerbeflächennachfrage vorgestellt. Das Kapitel schließt mit einer Darstellung spezifischer Standortanforderungen für unterschiedliche Nutzergruppen von Gewerbeflächen.

5.1 SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Im Folgenden sollen ausgewählte sozioökonomische Trends hinsichtlich ihrer Ausprägung auf und Relevanz für den Gewerbeflächenmarkt erläutert werden. Es sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass sich die skizzierten Trends in unterschiedlich starkem Maße auf die Nachfrage und Entwicklung neuer Gewerbegebiete in der Stadt Neubrandenburg auswirken können.

Demografischer Wandel

Seit Jahren zeichnet sich im Rahmen des demografischen Wandels eine Binnenwanderung ab. Geografisch verläuft die Wanderung zumeist von Ost nach West, von Nord nach Süd und vom Land in die Stadt. Dieses Wanderungsverhalten hat die regionalen Disparitäten im Zeitverlauf verschärft. Durch die seit Jahrzehnten niedrige Geburtenrate in Deutschland altert die Gesellschaft deutlich. Der Anteil der jungen Bevölkerung ist rückläufig, während die ältere Bevölkerung prozentual und nummerisch wächst. Die demografischen Verschiebungen führen auf dem Arbeitsmarkt zu einem Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, sodass sich bereits in einigen Branchen und Regionen ein Fachkräftemangel aufzeigt. Es ist in Zukunft davon auszugehen, dass sich dieser verschärfen wird, wobei insbesondere in ländlichen Räumen die Arbeitsmarkteffekte negativer ausfallen werden als in urbanen Zentren.

Urbanisierung

Anhaltende Wanderungsbewegungen prägen das Bild in Deutschland. Ländliche Regionen verlieren an Bedeutung, während Wirtschaftsmetropolen und Oberzentren wachsen. In den Zentren gewinnen die wissensintensiven Dienstleistungen und Industrien an Bedeutung, da sich hier hochqualifizierte Arbeitskräfte konzentrieren. Die zunehmende Konzentration von Einwohnern und Arbeitskräften äußert sich in einer erhöhten Flächennachfrage und -konkurrenz in den Zentren. Hierbei kommen auch Konversionsstandorte und untergenutzte Flächen in Frage, die im Rahmen der Ver-

dichtung revitalisiert werden. Vor allem die wissensintensiven Wirtschaftszweige konzentrieren ihre Flächennachfrage auf den urbanen Raum. Das trifft zum Teil auch auf die flächenintensive Logistik zu (Nähe zum Absatzmarkt).

Digitalisierung (Industrie 4.0)

Die Digitalisierung führt zu einer fortlaufenden Verzahnung von Menschen, Maschinen, Anlagen, Produkten und Gebäuden mithilfe intelligenter und digital vernetzter Systeme. Hierdurch ergeben sich erhebliche Wertschöpfungspotenziale für die Industrie – insbesondere für die chemische Industrie, für die Automobil- und Elektroindustrie sowie den Maschinen- und Anlagenbau. In diesem Zusammenhang wird oftmals der Begriff „Industrie 4.0“ verwendet. Die Digitalisierung hat insgesamt positive Auswirkungen auf die Effizienzgestaltung im Bereich Verkehr und Logistik und trägt zur Erhöhung der Ressourceneffizienz in der Produktion bei. Infolge des Digitalisierungsprozesses kommt es zu neuen Geschäftsmodellen und Produktionsprozessen. Auf regionaler Ebene ist dieser Trend vor allem für Regionen mit einem hohen Besatz an Industrieunternehmen und technologieorientiertem Mittelstand von hoher Bedeutung.

In welchem Umfang die Digitalisierung die Flächennachfrage verändern wird, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht eindeutig geklärt werden – zu unterschiedlich sind die Unternehmen und die einzelnen Branchen von der Digitalisierung betroffen:

- | Erstens gibt es Unternehmen, deren Flächenbedarf durch die Digitalisierung nur geringfügig beeinflusst wird. Zwar werden die Produktionsprozesse effizienter, der Flächenbedarf wird aber vor allem durch die betriebswirtschaftliche Entwicklung beeinflusst.
- | Zweitens schaffen es einige Unternehmen nicht, die Digitalisierung aktiv voranzutreiben und müssen wettbewerbsbedingt aufgeben. Dadurch werden Gewerbegrundstücke in den Flächenkreislauf zurückgeführt. Entsprechend entstehen Potenziale für Nach-, Zwischen- oder Umnutzungen.
- | Demgegenüber stehen drittens Unternehmen, deren Flächenbedarf durch die Digitalisierung steigen wird. Dies betrifft vor allem die Logistikwirtschaft, die trotz erheblicher Effizienzpotenziale mit einem weiterhin steigenden Transportvolumen konfrontiert ist. Dies impliziert einen höheren Bedarf an Lagerkapazitäten – sprich Hallenflächen.
- | Viertens werden im Rahmen der zunehmenden Digitalisierung auch neue Unternehmen gegründet, die wiederum Flächenbedarfe haben.

Insgesamt zeigt sich also, dass die Digitalisierung in erster Linie unternehmens- und anwendungsbezogene Implikationen mit sich bringt und keine direkte Flächenrelevanz besitzt. Doch kann eine erhöhte Flächennachfrage indirekt durch die betroffenen Unternehmen erfolgen. Hinsichtlich der (Fort-) Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten ergeben sich somit einerseits Investitionsbedarfe in die digitale und die Verkehrsinfrastruktur. Andererseits werden Produktionsmethoden infolge

der Digitalisierung emissionsärmer, sodass Industrie- und Gewerbegebiete in Zukunft stadtverträglicher werden.

Globalisierung 2.0

Die fortlaufende Integration der globalen Märkte führt generell zu einem Bedeutungszuwachs der Länder des Globalen Südens. Dort zeigt sich eine wachsende Mittelschicht, wodurch sich positive Effekte für die exportorientierte Wirtschaft in Deutschland ergeben. Wettbewerbsvorteile für deutsche Unternehmen bestehen durch globale oder stark regionale Produktstrategien. Gleichzeitig entwickelt sich für die westlichen Exportmärkte eine verschärfte Konkurrenzsituation. Des Weiteren ist ein wachsendes Interesse von Unternehmen und Investoren aus Ländern des Globalen Südens in Deutschland zu beobachten. Daraus können sich Chancen für Ansiedlungen oder Expansionen ergeben. Durch die großräumige Orientierung dieser Unternehmen besteht jedoch eine hohe Standortkonkurrenz um Investitionen. Für die Standortentscheidung ist letztendlich ein Zusammenspiel zahlreicher Standortfaktoren auf der Mikroebene (z. B. Flächenverfügbarkeit, Arbeitskräftepotenzial, verkehrliche Erreichbarkeit), aber auch auf Makroebene (z. B. Steuern und Abgaben, relevante branchenbezogene gesetzliche Rahmenbedingungen) ausschlaggebend.

Neue Mobilität

Die Mobilität steht aktuell vor einem großen Umbruch, der sich in diversen parallel verlaufenden Entwicklungen ausdrückt. Weltweit sind steigende Mobilitätskosten zu beobachten. Die Automobilkonzerne entwickeln neue Antriebstechniken (z. B. Elektromobilität, Hybrid-Motoren), die den Verbrennungsmotor zunehmend ablösen und investieren in die Technisierung, wodurch die IT-Nutzung in Kraftfahrzeugen zunimmt. Zeitgleich zeigt sich in der Bevölkerung eine wachsende Akzeptanz für alternative Fahrzeugkonzepte (z. B. Car-Sharing). Im Zuge dessen schreitet die digitale Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger und der Infrastruktur – vor allem in den Großstädten – voran, wie Car-to-X-Technologien (z. B. Car-to-Car und Car-to-Infrastructure) zeigen. In modernen Gewerbegebieten wird dadurch eine entsprechende Infrastruktur in Form von Ladesäulen oder Parkplätzen für Car-Sharing-Angebote notwendig.

Im Transportwesen ist ein Bedeutungszuwachs intermodaler Verkehre zu beobachten – sprich Transportgüter werden mit mindestens zwei unterschiedlichen Verkehrsträgern befördert. Dadurch ergeben sich erhebliche Potenziale, Straßen vom Güterverkehr zu entlasten und damit die Umweltbelastung des Güterverkehrs zu verringern. Zeitgleich setzte die Umleitung der Güterverkehre von der Straße auf die Schiene oder den Wasserweg entsprechende Investitionen voraus.

Umbrüche bei Energie und Ressourcen

Der Klimawandel stellt die Wirtschaft vor grundlegende Herausforderungen. In Deutschland wird der Energieumbau mit zahlreichen Investitionen in erneuerbare Energien vorangetrieben, wodurch sich z. B. erhebliche Auswirkungen auf die Netzstabilität ergeben. Energieeinsparungen sollen zudem durch die Modernisierung des

Gebäudebestands erfolgen. Hieraus leitet sich ein großes Auftragspotenzial für die Bauwirtschaft und das Sanitär-, Heizungs- und Klimahandwerk (SHK-Handwerk) ab.

Generell verfügen Umwelttechnologien über ein hohes Wachstumspotenzial. Der Trend geht zu einer „Niedrigemissionswirtschaft“, in der Ressourcen- und Energieeffizienz eine übergeordnete Rolle spielen. Zahlreiche Maßnahmen und neue Produktentwicklungen werden hierzu vorangetrieben. In diesem Zusammenhang wird auch die Kreislaufwirtschaft zunehmend wichtiger (Cradle-to-Cradle). Die Etablierung der Industrie 4.0 in den Produktionsprozessen hat ebenfalls positive Effekte auf die Ressourceneffizienz. Hieraus ergeben sich erhebliche Investitionsbedarfe in die Infrastruktur von bestehenden Gewerbegebieten bzw. erhöhte Anforderungen für die Erschließung neuer Standorte.

5.2 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Neben den bereits aufgeführten sozioökonomischen Trends übt auch der Übergang in eine Wissensökonomie Veränderungen in der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus. *Georg Consulting* beobachtet diesen grundlegenden Transformationsprozess seit Jahren und fasst dessen Merkmale wie folgt zusammen:

- | Nach der Einschätzung von *Georg Consulting* wird die Gewerbeflächennachfrage allgemein durch die konjunkturelle Entwicklung, spezifisch durch Branchen- und Unternehmenskonjunkturen und technologisch durch Produktivitätsfortschritte bestimmt.
- | Ein wesentliches Merkmal ist die bereits seit Mitte der 1990er Jahre festzustellende Entkoppelung von Flächenbedarf und Beschäftigtenentwicklung. Dies trifft insbesondere auf produzierende Unternehmen zu. Auslöser dieser Entwicklung sind die zunehmende Digitalisierung und die damit verbundene Automatisierung von Produktionsprozessen. Einerseits werden dadurch Arbeitsplätze freigesetzt. Andererseits wächst der Bedarf an qualifizierten bzw. hochqualifizierten Arbeitskräften, die die Steuerung und Überwachung der automatisierten Produktionsprozesse ausführen können. Während also das Anforderungsniveau auf dem Arbeitsmarkt vielerorts zunimmt, sinkt der Bedarf an Arbeitskräften für ungelernete und einfachere Helfertätigkeiten. Im Umkehrschluss verursacht der Aufbau neuer und effizienter Produktionsanlagen nicht selten einen erhöhten Bedarf an Produktionshallen.
- | Insgesamt kommen nach den Beobachtungen von *Georg Consulting* rund 70 bis 80 Prozent der Gewerbeflächennachfrage aus dem lokalen bzw. regionalen Unternehmensbesatz und somit aus einem Umkreis von ca. 20 bis 30 Kilometern. Eine Stadt oder eine Region mit einem hohen industriellen Unternehmensbesatz wird daher immer auch eine vergleichsweise hohe Gewerbeflächennachfrage aufzeigen. Das überregionale Ansiedlungs geschehen wird vor allem durch die Logistik sowie großflächige Handelsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen bestimmt.

- | Abgesehen von der Konsumgüterlogistik, die auf großen Flächen eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen schafft, wird die Logistik immer arbeitsplatzintensiver. Insbesondere im Bereich der Produktionslogistik ist eine zunehmende Integration in Wertschöpfungs- bzw. Produktionsketten festzustellen. In Kombination mit dem sich rasant entwickelnden Onlinehandel verzeichnet die Beschäftigung in der Logistik bundesweit hohe Wachstumszahlen. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass der Bereich Logistik unterschiedlichste arbeits- und wissensintensive Tätigkeiten umfasst. Die Anforderungsniveaus reichen von einfachen Helfertätigkeiten in den Lagerhallen bis hin zu Tätigkeiten mit einem hohen Anforderungsprofil (Lagertechnik, Supply-Chain-Management etc.). Für Letztere entstehen oft auch Büroarbeitsplätze.
- | Der technologieorientierte Mittelstand zeigt insbesondere aufgrund seiner vergleichsweise hohen Kapitalintensität eine relativ hohe Standorttreue. Als standorttreu erweist sich ferner auch das Handwerk. Handwerksbetriebe wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort bzw. die Standortgemeinde/-region.
- | Der Großteil der Gewerbeflächennachfrage wird durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU), durch Handwerksbetriebe sowie durch Logistikunternehmen induziert. Mit Ausnahme der Logistik und dem großflächigen Handel ist die Flächennachfrage daher überwiegend kleinteilig strukturiert. Schwerpunktmäßig bewegen sich die nachgefragten Grundstücksgrößen für Mittelstand, Kleingewerbe und Handwerk zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern.
- | Großansiedlungen sind medienwirksam und dokumentieren die Attraktivität einer Standortregion. Sie kommen jedoch nur in Ausnahmefällen und sehr unregelmäßig vor. Zwar fand zuletzt durch Tesla in Brandenburg eine großflächige Neuansiedlung statt, doch verdeutlicht z. B. die Neueröffnung des Porsche-Werks in Leipzig aus Jahr 2002 den relativ großen, dazwischenliegenden zeitlichen Abstand.

5.3 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN

Basierend auf der langjährigen Unternehmensexpertise im Bereich Gewerbeflächen und Erkenntnissen aus großvolumigen Unternehmensbefragungen hat *Georg Consulting* die folgenden Nutzergruppen und deren idealtypischen Standortanforderungen an Gewerbeflächen identifiziert:

Technologieorientierter Mittelstand

Der technologieorientierte Mittelstand (z. B. Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf

eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen. Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Technologieorientierter Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar (im Einzelfall auch darüber) nach. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzungen gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen.

Meist haben entsprechende Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6) für das eigene Grundstück akzeptiert. Zugleich hat der technologieorientierte Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Lagen. Aufgrund der relativ hohen Anforderungen ist der technologieorientierte Mittelstand auch bereit, höhere Grundstückspreise zu zahlen.

Produktionsorientierter Mittelstand

Der produktionsorientierte Mittelstand (z. B. Zulieferbetriebe) wies in den letzten beiden Jahrzehnten eine deutlich höhere Mobilität als der technologieorientierte Mittelstand auf. Er ist vor allem in den 1990er und zu Beginn des neuen Jahrtausends teilweise den niedrigeren Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen Deutschlands konnten deshalb zum Teil deutliche Deindustrialisierungsprozesse festgestellt werden. Der Trend hat sich in jüngster Zeit aber wieder abgeflacht und stellenweise sogar umgekehrt.

Der produktionsorientierte Mittelstand benötigt ebenfalls ein ausreichendes Facharbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten fallen hier als Standortfaktor jedoch stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand. Im Schwerpunkt werden ebenfalls Grundstücke zwischen 0,3 bis 0,6 Hektar nachgefragt (im Einzelfall auch darüber). Der produktionsorientierte Mittelstand fungiert zumeist als Zulieferer für größere Unternehmen, sodass oftmals die räumliche Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei Unternehmen des produktionsorientierten Mittelstandes ist der Büroflächenbedarf relativ gering. Hingegen dominiert der Bedarf an Produktions-, Hallen- und Lagerflächen.

Für den produktionsorientierten Mittelstand eignen sich auch Grundstücke in „zweiter Reihe“. Dafür werden eher durchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes) gezahlt. Die favorisierte Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8 Hektar. Ähnlich der Logistik benötigt der produktionsorientierte Mittelstand oftmals die Möglichkeit zur Ausübung eines 24-Stundenbetriebs und die Möglichkeit zur Erbringung von (Lärm-)Emissionen.

Logistik- und Transportunternehmen

Logistik- und Transportunternehmen fragen verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte nach. Sie suchen entweder die Nähe zu den Absatzmärkten (z. B. Wirtschaftszentren) oder zu den Beschaffungsmärkten (z. B. Hafenstandorte, landwirtschaftliche Produktionsgebiete) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind (je nach Funktion der Logistik) sowohl eine gute intraregionale Erreichbarkeit (z. B. für so genannte KEP-Dienste oder die Lebensmitteldistribution) wie auch eine gute interregionale Erreichbarkeit sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften.

Bei einem entsprechenden Verkehrs- und Transportvolumen siedeln sich Logistikunternehmen auch an bzw. in der Nähe von Flughäfen und Häfen (See- und Binnenhäfen) an. Eine zunehmende Bedeutung für die Logistik gewinnen intermodal erreichbare Standorte zur Ausnutzung kombinierter Ladeverkehre (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Hafen). Logistikstandorte bzw. -parks befinden sich oftmals direkt an der Autobahn oder unweit einer Anschlussstelle, bei der eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit gegeben ist.

Logistikunternehmen fragen je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach. Für die Funktion als „Logistikpark/Güterverkehrszentrum (GVZ)“ sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Flächen/Grundstücke (ca. 5 bis 25 ha) notwendig. Die optimale Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8 Hektar. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großflächigen Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Für gute Standorte mit Autobahnanschluss werden in aller Regel angemessene Preise gezahlt. Zudem sind ein flexibles Baurecht und eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit ausschlaggebende Kaufaspekte. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Wochentagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten. Die Logistik- und Transportwirtschaft in Deutschland profitiert aktuell von den hohen Wachstumsraten im Online-Handel, die sich laut Prognosen fortsetzen sollen. Dadurch erhöht sich tendenziell auch die Nachfrage nach Logistikflächen.

Größere Unternehmen

Größere Unternehmen haben je nach Art des Unternehmens (eher Dienstleistungen, Technologie und/oder Produktion) unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind auch hier die gute verkehrliche Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen IC-/ICE-Haltepunkt sowie die Nähe zu einem internationalen Flughafen und ein ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial (quantitativ und qualitativ). Großunternehmen fragen in der Regel sogenannte Agglomerationsvorteile nach, die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden. Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (z. B. Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden Grundstücke von über zwei Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes).

Dienstleistungsunternehmen

Dienstleistungsunternehmen (z. B. Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen etc.) setzen einen starken Fokus auf Wirtschaftszentren. Sie profitieren ähnlich der Großunternehmen von sogenannten Agglomerationsvorteilen. Wichtig ist eine gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ICE-Haltepunkten. Von ebenso großer Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen benötigen in aller Regel ein urbanes Umfeld. Sie tendieren meist zu zentralen urbanen Standortlagen oder speziellen, verkehrsgünstig gelegenen Büroparks (hier oftmals Ansiedlung von Back-Offices, z. B. in der Finanz- und Versicherungswirtschaft).

Sofern sie sich überhaupt in Gewerbegebieten ansiedeln, bevorzugen Dienstleistungsunternehmen Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Dafür sind sie bereit höhere Grundstückspreise als der Durchschnitt zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere Ansprüche an die Architektur und das städtebauliche Erscheinungsbild und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebiets. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 bis 0,6 Hektar wird in aller Regel akzeptiert.

Eine Besonderheit stellen serviceorientierte und technische Dienstleistungen dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand und agieren meist in einem definierten Markt- und Kundengebiet, weshalb sie auch in ländlich geprägten Regionen anzutreffen sind.

Handwerksunternehmen

Handwerksunternehmen agieren lokal bis regional und sind auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius überschreitet nur selten die Grenze von 50 Kilometern. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (ca. 0,1 bis 0,3 Hektar) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz angewiesen sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ angesiedelt werden. Handwerksunternehmen zahlen erfahrungsgemäß unterdurchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes).

6 GEWERBEFLÄCHENMARKT NEUBRANDENBURG

Im nachfolgenden Kapitel steht der Gewerbeflächenmarkt der Stadt Neubrandenburg im Fokus der Betrachtung. Zunächst wird die aktuelle Flächenkulisse aufgezeigt. In Form von Standort-Steckbriefen wird das aktuelle Flächenangebot dargestellt. Darauf aufbauend wird die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken und bebauten Grundstücken für die vergangenen zehn Jahre analysiert. Komplettiert wird die Untersuchung durch die Betrachtung der bei der Stadt eingegangenen Anfragen für Gewerbebaugrundstücke. Abschließend werden in einem Exkurs die Hebesätze für Gewerbesteuern im Landkreis sowie jene der wichtigsten Landeszentren dargestellt, bevor die Kernaussagen des Kapitels zusammengefasst werden.

6.1 BESTANDSANGEBOT AN GEWERBEFLÄCHEN

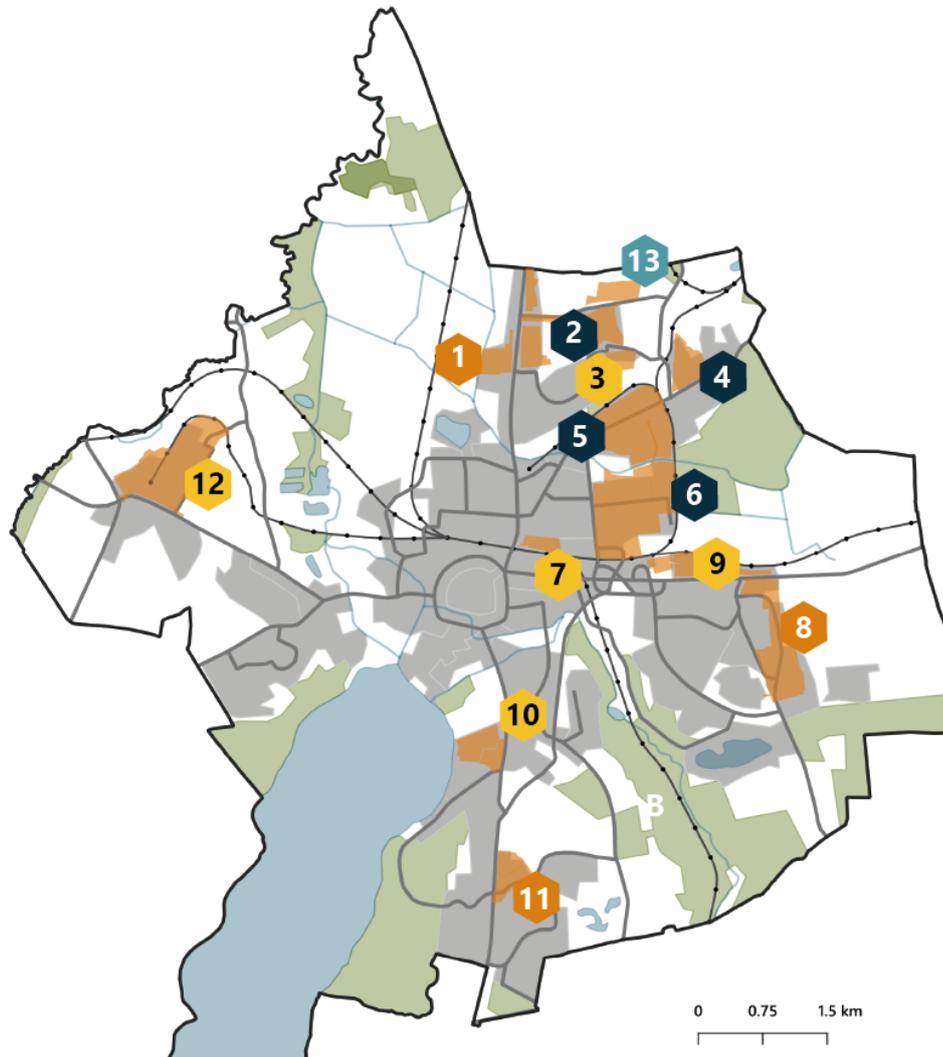
In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Neubrandenburg wurde die aktuelle Angebotssituation auf dem lokalen Gewerbeflächenmarkt erfasst. Insgesamt wurden 13 Standorte untersucht. Die untersuchten Standorte erstrecken sich über den gesamten Stadtraum und umfassen insgesamt eine Bruttofläche von rund 700,6 Hektar bzw. rund 486,0 Hektar (netto) (vgl. Abbildung 24).

Während ein Großteil der rund 700,6 Hektar (brutto) an Gewerbeflächen in Bestandsgebieten planungsrechtlich gesichert ist, besteht aktuell für 44,8 Hektar (brutto) kein rechtsgültiger Bebauungsplan (B-Plan). Die Begutachtung vor Ort zeigte jedoch, dass die Flächen ohne B-Plan ausnahmslos über eine Erschließung verfügen und mehrheitlich gewerblich genutzt werden. Demzufolge wird unterstellt, dass eine kurzfristige Verfügbarkeit auch der planungsrechtlich nicht gesicherten Restflächen (freie Flächen in Bestandsgebieten) sichergestellt ist.⁴

Planungsrechtlich entsprechen die gesicherten Restflächen zum größten Teil den Planungskategorien GE bzw. GI, wobei in der Flächenkulisse in Ausnahmefällen auch die Planungskategorien GEe, SO, MI, MU oder WA abgebildet sind.

⁴ Aufgrund der gegebenen Erschließungssituation wird für die Gewerbebestände ohne aktuell rechtsgültigen B-Plan kein Verrechnungsfaktor verwendet, auf dessen Basis die Nettofläche errechnet werden kann.

ABBILDUNG 24: ÜBERSICHTSKARTE DER UNTERSUCHTEN BESTANDSGEBIET



QUELLEN: BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Bestandsgebiete

- 1) Eschengrund/Brauereiviertel
- 2) Datzeberg Nord
- 3) Datzeberg Nordost
- 4) Industriegelände Neubrandenburg Ost (Monckeshof)
- 5) Industriegelände Neubrandenburg Nord (Ihlenfelder Straße)
- 6) Industriegelände Neubrandenburg Süd (Warliner Straße)
- 7) Johannesstraße/Woldegker Straße
- 8) Fritscheshof
- 9) Kruseshofer Straße/An der Hochstraße
- 10) Am Stargarder Bruch
- 11) An der Landwehr/Bethanienberg
- 12) Weitin Neubrapharm
- 13) Nettelkuhl

Gebietscharakterisierung

- Standort mit Industriecharakter
- Standort mit hohem Handelsanteil
- Standort mit hoher Nutzungsmischung
- Bestandsgebiet ohne aktuellen Besatz

QUELLEN: BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die verfügbaren Gewerbebaugrundstücke (Restflächen) innerhalb der Gebiete summieren sich auf 99,2 Hektar (netto). Somit sind rund 20,4 Prozent der Flächen in den Bestandsgebieten derzeit keiner gewerblichen Nutzung zugeführt (vgl. Tabelle 2).

Jedoch ist die kommunale Einflussnahme auf diese Flächen nur eingeschränkt möglich. Denn mit 30,2 Hektar (netto) befindet sich aktuell nur rund ein Drittel der Flächen in kommunalem Besitz. Das weitaus größere Flächenvolumen an Restgrundstücken ist in privatem Besitz, sodass die Stadt Neubrandenburg in einer Vielzahl der Fälle auf die Kooperationsbereitschaft bzw. den Veräußerungswillen der privaten Eigentümer angewiesen ist.

TABELLE 2: ÜBERSICHT DER RESTFLÄCHEN (FLÄCHENPOTENZIALE) IN BESTANDSGEBIETEN, 2020*

STANDORT	GEBIETS- FLÄCHE	RESTFLÄCHEN IM BESTAND	GEBIETS- AUSLASTUNG	PRIVATER BESITZ	STÄDTISCHER BESITZ
	ha (netto)	ha (netto)	%	ha (netto)	ha (netto)
Eschengrund/ Brauereiviertel	35,4	3,6	89,8	1,6	2,0
Datzeberg Nord	35,1	5,1	85,3	1,0	4,1
Datzeberg Nordost	5,5	0,9	83,0	0,1	0,8
Industriegelände Neubrandenburg Ost (Monckeshof)	54,0	5,5	89,8	5,5	0,0
Industriegelände Neubrandenburg Nord (Ihlenfelder Straße)	59,8	28,3	52,8	28,3	0,0
Industriegelände Neubrandenburg Süd (Warliner Straße)	71,7	10,6	85,2	10,6	0,0
Johannesstraße/ Woldegker Straße	22,1	0,6	97,1	0,6	0,0
Fritscheshof	43,9	9,9	77,5	6,4	3,5
Kruseshofer Straße/ An der Hochstraße	28,9	4,3	85,2	3,4	0,9
Am Stargarder Bruch	26,1	2,2	91,6	0,9	1,3
An der Landwehr/ Bethanienberg	43,8	7,2	83,5	5,1	2,1
Weitin Neubrapharm	53,0	14,7	72,3	5,5	9,2
Nettelkuhl	6,3	6,3	-	0,0	6,3
SUMME	486,0	99,2	79,6	69,0	30,2

* NOVEMBER 2020. AUFGRUND VON RUNDUNGEN KÖNNEN SICH IN DER VORLIEGENDEN GESAMTAUFSTELLUNG BEI SUMMENBILDUNGEN UND BEI DER BERECHNUNG VON PROZENTANGABEN GERINGFÜGIGE ABWEICHUNGEN ERGEBEN. QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

In Bezug auf die Auslastung zeigen sich zwischen den einzelnen Gebieten mitunter starke Disparitäten. Während die Standorte Am Stargarder Bruch oder Johannesstraße/Woldegker Straße durch eine außerordentlich hohe Auslastung gekennzeichnet sind, wird im Industriegelände Neubrandenburg Nord (Ihlenfelder Straße) aktuell nur eine Auslastung von rund 50 Prozent erreicht. Nichtsdestoweniger betont eine relativ hohe gebietsübergreifende Auslastung von über 75,0 Prozent die Bedeutung der Gewerbestandorte für die Wirtschaftsstruktur der Stadt Neubrandenburg. Dies

wird bei Betrachtung der Standort-Steckbriefe (vgl. Kapitel 6.1.1–6.1.12) umso ersichtlicher, als sich die Gewerbegebiete nicht nur als Standorte für Industrie und Produktion sowie Handwerk und Kleingewerbe etabliert haben, sondern teilweise auch einen relativ hohen Anteil an Büronutzungen und Dienstleistungen beheimaten.

Ferner zeigt sich die außerordentlich hohe Relevanz von Gewerbeflächen für die Wirtschaftsstruktur der Stadt, wenn die Summe derjenigen, die in den Gewerbebeständen beschäftigt sind, mit der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort verglichen wird. Denn fast jeder zweite sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (40,5 %) entfällt auf einen der untersuchten Gewerbebestände. Damit liegt der Anteil der Beschäftigten in den Gewerbegebieten höher als sich aus dem Aggregat der (direkt) gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung ableiten lässt (vgl. 4.2).

TABELLE 3: UNTERNEHMENS- UND BESCHÄFTIGUNGSDICHTE⁵ NACH GEWERBESTANDORT, 2020*

STANDORT	UNTERNEHMENSSESATZ NACH GEWERBESTANDORTEN		BESCHÄFTIGUNG (SVB) NACH GEWERBESTANDORTEN	
	Anzahl	Anzahl/ha (netto)	Anzahl	Anzahl/ha (netto)
Eschengrund/Brauereiviertel	98	2,8	991	28,0
Datzeberg Nord	40	1,1	1.525	43,4
Datzeberg Nordost	16	2,9	569	103,5
Industriegelände Neubrandenburg Ost (Monckeshof)	33	0,6	904	16,7
Industriegelände Neubrandenburg Nord (Ihlenfelder Straße)	51	0,9	430	7,2
Industriegelände Neubrandenburg Süd (Warliner Straße) **	143	2,0	1.777	24,8
Johannesstraße/Woldegker Straße	179	8,1	2.007	91,0
Fritscheshof	101	2,3	1.578	35,9
Kruseshofer Straße/ An der Hochstraße	40	1,4	500	17,3
Am Stargarder Bruch	104	4,0	969	37,2
An der Landwehr/Bethanienberg	91	2,1	1.152	26,3
Weitin Neubrapharm	44	0,8	1.390	26,2
Nettelkuhl	-	-	-	-
SUMME/MITTELWERT	931	3,0	13.747	49,2

* MAI 2020. QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020). ** IN DIESEM STANDORTBEREICH HABEN DIE VERKEHRSBETRIEBE DER STADT NEUBRANDENBURG SOWIE AUCH ANDERE TRANSPORTUNTERNEHMEN IHREN SITZ. WEIL ALLE FAHRER/INNEN MITGEZÄHLT WERDEN, FÄLLT DIE BESCHÄFTIGUNGSDICHTE HOCH AUS, OBWOHL DIE FAHRER/INNEN AM STANDORT NICHT ARBEITEN.

In der Summe wurde die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen in Neubrandenburg mit 6.499

⁵ Die Beschäftigungsdichte und die Unternehmensdichte wurden auf Basis der aktuell genutzten Nettoflächen in den Bestandsgebieten errechnet.

angegeben, während die tatsächliche Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den untersuchten Gewerbestandorten 13.747 betrug⁶. Hinzu kommen derivierte Beschäftigungseffekte, die die Wirtschaftsleistung der Stadt erhöhen, in dieser Untersuchung aber nicht weiter quantifiziert werden.

Hinsichtlich des gewerblichen Profils sowie der Bedeutung bzw. Funktion im gesamtstädtischen Kontext zeigen sich ebenfalls deutliche Disparitäten zwischen den einzelnen Standorten. Dies kann anhand der Unternehmens- und Beschäftigtenzahlen der Bestandsgebiete exemplifiziert werden (vgl. Tabelle 3). Im Innenbereich lässt sich eine hohe Konzentration an Unternehmen und Beschäftigten je Hektar feststellen. Am höchsten ist die Unternehmensdichte am Standort Johannesstraße/Woldegker Straße, in welchem ein hoher Anteil an verschiedensten Büronutzungen festgestellt wurde. Ferner kommt es an Standorten mit einem ausgeprägten Anteil an Mischnutzungen zu erhöhten Betriebskonzentrationen.

Hingegen weist die sehr geringe Beschäftigungsdichte im Industriegelände Neubrandenburg Ost (Monckeshof) und im Industriegelände Neubrandenburg Nord (Ihlenfelder Straße) auf eine Mindernutzung der Gebiete hin. Insgesamt wird in sieben der zwölf Untersuchungsgebiete (das Bestandsgebiet Nettelkuhl ausgenommen) die Marke von 30 Beschäftigten je Hektar unterschritten. Auf Grundlage der Erstellung zahlreicher Gutachten zum Gewerbeflächenmarkt in unterschiedlichen Regionen Deutschlands hat sich dieser Schwellwert, in Abhängigkeit der Nutzungsstruktur, als kritische Marke für die Funktions- und Leistungsfähigkeit eines Gewerbestandortes herausgestellt. Zwar kann eine geringe Beschäftigungsdichte auch immer mit einer hohen Kapitalintensität oder einem hohen Automatisierungsgrad in der Produktion zusammenhängen. In Anbetracht der Anzahl und Größe der ungenutzten Restgrundstücke deutet dies aber vielmehr auf eine aktuell extensive Ausnutzung einzelner Bestandsgebiete hin.

Ebenso sei hervorzuheben, dass zwei Standorte eine Beschäftigung deutlich oberhalb des Schwellwertes von 70 Beschäftigten je Hektar aufweisen, was auf eine hochintensive Flächennutzung (vertikale Büronutzungen) hinweist. Insgesamt zeigen sich somit deutliche Unterschiede zwischen den Gebieten, weshalb eine vertiefende Untersuchung der Bestandsgebiete im Rahmen zweier Standortbegutachtungen im Dezember 2019 und Juni 2020 stattfand. Eine Qualifizierung der Standortfaktoren und Ausstattungsqualitäten sowie eine Gebietscharakterisierung mit abschließender Standortbewertung ist den nachfolgenden Standort-Steckbriefen zu entnehmen.

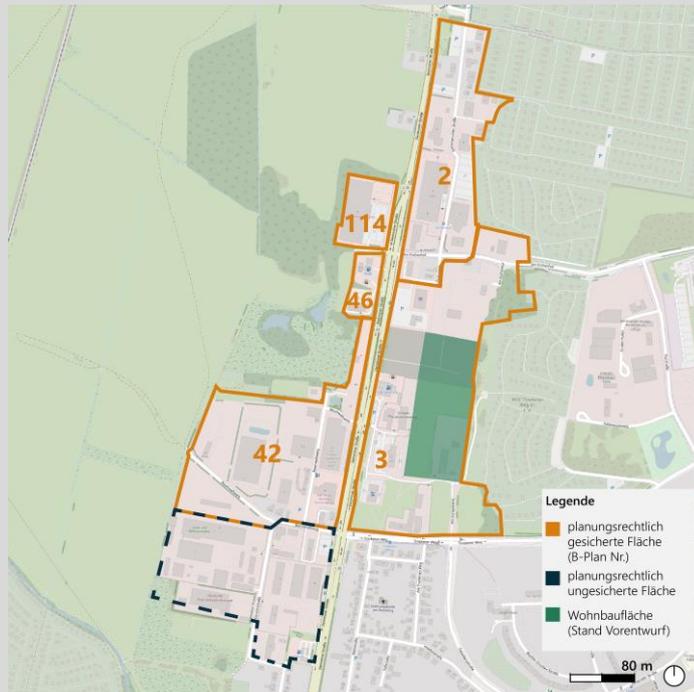
⁶ Die Auswertungen zur direkt gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung auf Basis der Daten der Bundesagentur für Arbeit beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet, während die zuge lieferten Daten der Stadtverwaltung Neubrandenburg sich ausschließlich auf die untersuchten Gewerbestandorte beziehen.

6.1.1 Standort-Steckbrief: Eschengrund/Brauereiviertel

STECKBRIEF 1

ESCHENGRUND/BRAUEREIVIERTEL STANDORT MIT HOHEM HANDELSANTEIL

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsgebiet
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	überwiegend gesichert
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche, Gemischte Bauflächen, Sondergebiete
NAME DER B-PLÄNE	B-Plan Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“ B-Plan Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ B-Plan Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ B-Plan Nr. 46 „B 96 /Nord“ B-Plan Nr. 114 „Fachmarkt – B 96 Nord“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	MI, GE, GEe, SO, WA
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 32,3 ha Nettofläche: 25,8 ha Nicht durch B-Plan gesichert: 12,8 ha (brutto) / 9,6 Hektar (netto)
ERSCHLIEßUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Handel, Kleingewerbe und Handwerk
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	Poco Einrichtungsmarkt, Elements Bäderstudio, Autohaus Eschengrund GmbH
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	98
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	991
GEBIETSTYP	Standort mit hohem Handelsanteil
VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 12,8 km bzw. 13,4 km (Neubrandenburg-Nord bzw. Ost) Bundesstraße (B 104): 3,0 km Bundesstraße (B 96) / Umgehungsstraße: 4,5 km ÖPNV (BUS): Linie 1, 9 SPNV (Regionalbahn): 3,5 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: n. v.
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Ackerflächen, Kleingärten Ost: Kleingärten, Wohngebiet Süd: Wohngebiet West: Acker-/Freiflächen
UMWELTASPEKTE	Angrenzendes MV Schutzgebiet im westlichen Standortbereich
RESTRIKTIONEN	n. v.
GEBIETS-CHARAKTERISTIK	Der Standort setzt sich aus mehreren, teils planungsrechtlich ungesicherten Flächen zusammen und erstreckt sich östlich und westlich der Demminer Straße, welche die zentrale Ein- und Ausfallstraße des nördlichen Stadtbereiches darstellt. Die von der Demminer Straße abgehenden Straßen stellen die Innerschließung sicher, sodass die Betriebsstandorte gut erreichbar sind. Der Standort ist durch eine heterogene Branchenstruktur mit einem hohen Handelsanteil geprägt. Im nördlichen und mittleren Standortbereich befinden sich mehrere großflächige Fachmärkte, wie z. B. ein <i>Poco Einrichtungsmarkt</i> , ein <i>Obi Markt</i> oder ein <i>Matratzen Concord</i> . Diese sind vorzugsweise in sichtbarer Lage und direkter Nähe zur Demminer Straße lokalisiert. In „zweiter Reihe“ finden sich kleinere Fachhändler, die Heim- und Handwerkerwaren vertreiben sowie diverse Betriebe des Kleingewerbes und Handwerks. Im südlichen Standortbereich entlang der Gerstenstraße ist der Unternehmensbesatz deutlich kleinteiliger. Hier dominieren das Kleingewerbe und das Handwerk. Insgesamt verfügt dieser gewachsene Standortbereich über kein dezidiertes Profil und weist punktuell Handlungsbedarfe in Bezug auf das städtebauliche Erscheinungsbild auf.

FLÄCHENPOTENZIALE

Freiflächen und Restgrundstücke
 in privatem Besitz: 1,6 ha
 in städtischem Besitz: 2,0 ha

**HANDLUNGS-
 EMPFEHLUNGEN**

Ein Abgleich von Luftbild und planungsrechtlich gesicherten Flächenzuschnitten offenbart insbesondere in „zweiter Reihe“ zur Demminer Straße freie Flächen und Restgrundstücke. Da sich ein Großteil dieser Flächen in privatem Besitz befindet, könnten die Vermarktungsmöglichkeiten u. U. eingeschränkt sein. Nichtsdestoweniger sind hier Flächenpotenziale für endogene Verlagerungsbedarfe gegeben. Eine innere Erschließung erscheint teilweise als notwendige Voraussetzung. In „erster Reihe“ zur Demminer Straße zeigt sich eine hohe Konzentration an Handelsunternehmen. Das städtebauliche Erscheinungsbild sowie der öffentliche Raum wirken geordnet, weshalb sich für diesen Standortbereich keine nennenswerten Optimierungsbedarfe aufzeigen. Es gilt zu beachten, dass die südlich an die geplante Wohnbebauung angrenzenden Gewerbeflächen teilweise als MI-Gebiet ausgewiesen sind, weshalb hier im Zuge von eventuellen Gewerbeansiedlungen ein besonderes Augenmerk auf die Verträglichkeit mit Wohnnutzungen zu legen ist.

**STANDORT-
 IMPRESSIONEN**



Entree der *Energieanlagen Nord GmbH* im nördlichen Teil der Brauereistraße. Das Bild verdeutlicht ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild.



Im mittleren Standortbereich finden sich diverse Heim- und Handwerkerbedarfe, wie hier in „zweiter Reihe“ entlang dem Baumwallweg.



Der Gewerbehof befindet sich in „zweiter Reihe“ und ist über die Brauereistraße erreichbar. In Front zum Gewerbehof befindet sich eine Beschilderung mit den Namen der angesiedelten Betriebe für die Kunden.

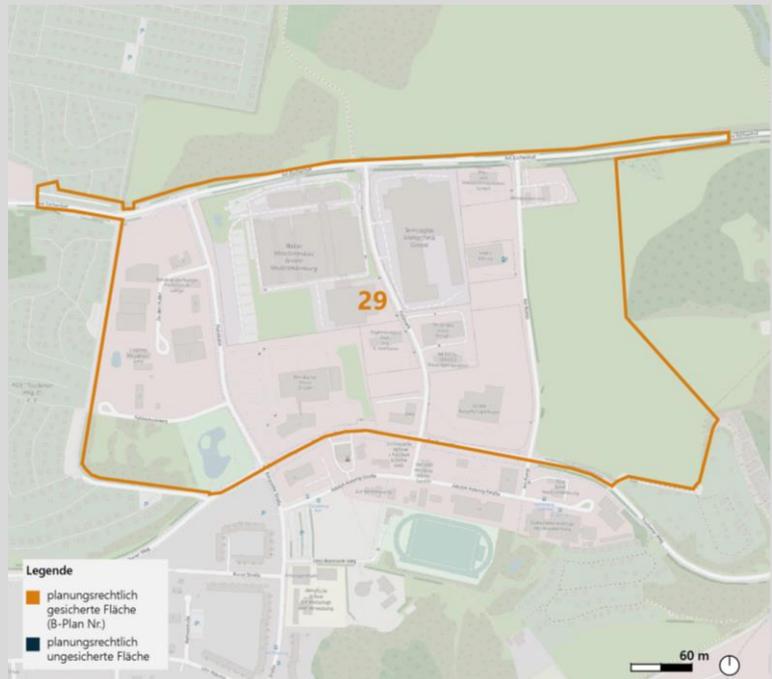
6.1.2 Standort-Steckbrief: Datzeberg Nord

STECKBRIEF 2

DATZEBERG NORD

STANDORT MIT INDUSTRIECHARAKTER

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLE: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsfläche
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	Ja
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche
NAME DES B-PLANS	B-Plan Nr. 29 „Gewerbegebiet Datzeberg-Nord“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GE, GEe, GI, Gle
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 49,4 ha Nettofläche: 35,1 ha
ERSCHLIEßUNG	größtenteils vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Industrie und Produktion, Büro und Verwaltung
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	Weber Maschinenbau GmbH, Sencoglas Holding GmbH, Nordkurier Druck GmbH & Co. KG
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	40
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	1.525
GEBIETSTYP	Standort mit Industriecharakter
VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 12,4 km bzw. 13,9 km (Neubrandenburg-Ost bzw. Nord) Bundesstraße (B 104): 4,0 km Bundesstraße (B 96) / Umgehungsstraße: 6 km ÖPNV (BUS): Über Gewerbegebiet Datzeberg-Nordost SPNV (Regionalbahn): 4,0 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: n. v.
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Acker-/Freiflächen Ost: Acker-/Freiflächen Süd: Gewerbegebiet (Datzeberg-Nordost) West: Kleingärten
UMWELTASPEKTE	n. v.
RESTRIKTIONEN	n. v.
GEBIETS-CHARAKTERISTIK	Das Gebiet Datzeberg-Nord befindet sich im Nordosten Neubrandenburgs und erstreckt sich weitestgehend zwischen Kleingärten und Frei- bzw. Ackerflächen. Das restriktionsfreie Umfeld, die hohe Erschließungsqualität sowie eine moderne und attraktive Gebietsgestaltung, aber auch die vergleichsweise geringe Entfernung zu den nächsten Anschlussstellen der A 20 sprechen für eine hohe Angebotsqualität des höherwertigen Gebietes. Somit entspricht der kompakte Standort vollends modernen und funktionalen Ansprüchen an ein Gewerbegebiet. Ein Besatz mit mittelgroßen, teils technologieorientierten, Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes (z. B. Maschinenbau, Glastechnik, Herstellung von Beton) prägt die Gebietscharakteristik. Fehlnutzungen sind am Standort nicht vorhanden und nur vereinzelt finden sich Restgrundstücke.
FLÄCHENPOTENZIALE	Freiflächen und Restgrundstücke: in privatem Besitz: 1,0 ha in städtischem Besitz: 4,1 ha
HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN	Die im B-Plan gesicherten Freiflächen im westlichen Standortbereich befinden sich größtenteils im kommunalen Besitz. Diese bieten bisher noch ungenutzte Möglichkeiten den Standort auszuweiten und fortzuentwickeln. Dabei sollte möglichst gelten, die bestehende Gebietsstruktur und den gebietsprägenden Besatz aus Un-

ternehmen des technologieorientierten Mittelstands, um die Ansiedlung von Unternehmen aus wissensintensiven bzw. wertschöpfungsintensiven Wirtschaftsbe-
reichen, zu ergänzen.

**STANDORT-
IMPRESSIONEN**



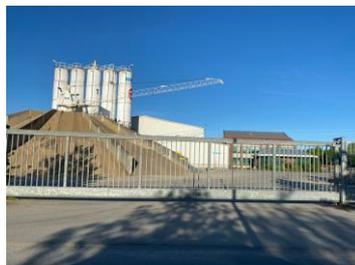
Das südwestliche Entree des Standorts ist durch die Niederlassung der *Nordkurier Druck GmbH & Co. KG* gekennzeichnet. Hier befinden sich sowohl Produktionshallen wie auch Büro- und Verwaltungsgebäude.



Die *Semcoglas Holding GmbH* ist eines der gebietsprägenden Unternehmen aus dem Bereich Industrie und Produktion. Aufgrund der Standortanforderungen höherwertiger Gewerbeunternehmen ist der öffentliche Raum hier entsprechend attraktiv und modern gestaltet.



Ein weiteres gebietsprägendes Unternehmen des technologieorientierten Mittelstandes ist die *Weber Maschinenbau GmbH*. Das Betriebsgelände ist über die Straße am Eschengrund sowie über die Feldmark erschlossen.



Im südöstlichen Standortbereich befindet sich ein großflächiges Betonwerk.

QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

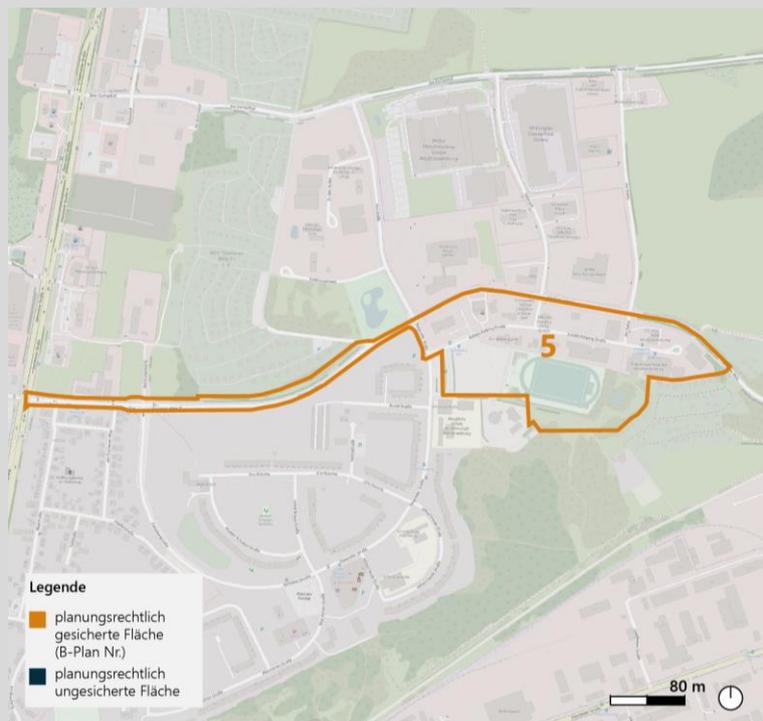
6.1.3 Standort-Steckbrief: Datzeberg Nordost

STECKBRIEF 3

DATZEBERG NORDOST

STANDORT MIT HOHER NUTZUNGSMISCHUNG

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsfläche
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	Ja
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche
NAME DES B-PLANS	B-Plan Nr. 5 „Gewerbegebiet Datzeberg Nordost“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GE, SO
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 15,3 ha Nettofläche: 5,5 ha
ERSCHLIEßUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Handwerk und Kleingewerbe, Büro und Verwaltung
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	Diakoniewerkstätten Neubrandenburg gGmbH, TÜV Station Neubrandenburg
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	16
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	569
GEBIETSTYP	Standort mit hoher Nutzungsmischung
VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 12,3 km bzw. 13,9 km (Neubrandenburg-Ost bzw. Nord) Bundesstraße (B 104): 4,5 km Bundesstraße (B 96) / Umgehungsstraße: 6 km ÖPNV (BUS): Linie 9, 21 SPNV (Regionalbahn): 3,9 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: n. v.
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Gewerbegebiet (Datzeberg Nord) Ost: Kleingärten Süd: Sportanlage, Berufsbildungszentrum; Freiflächen West: Wohngebiet
UMWELTASPEKTE	n. v.
RESTRIKTIONEN	n. v.
GEBIETS-CHARAKTERISTIK	Der flächenmäßig vergleichsweise kleinere Standort wird durch die Straße Trockener Weg im Norden vom Gewerbegebiet Datzeberg Nord getrennt. Der Unternehmensbesatz in Datzeberg Nordost ist wesentlich kleinteiliger und diversifizierter als im nördlich angrenzenden Datzeberg Nord, weshalb sich die Gebietsstruktur deutlich von jener des angrenzenden Gebietes unterscheidet. Aufgrund der heterogenen Branchenstruktur ergibt sich kein eindeutiges Standortprofil. Der hohe Mischnutzungsanteil, vertreten durch Büronutzungen, Einzelhandel, Kleingewerbe sowie Handwerk und einen Beherbergungsbetrieb kennzeichnet die Gebietscharakteristik. Darüber hinaus prägen die Diakoniewerkstätten eines Wohlfahrtsverbandes den Standort. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Standortes weist keine offensichtlichen Mängel auf und die Betriebsstandorte können über eine intakte innere Erschließung gut erreicht werden.
FLÄCHENPOTENZIALE	Freifläche und Restgrundstücke: in privatem Besitz: 0,1 ha in städtischem Besitz: 0,8 ha
HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN	Aufgrund der geringen Verfügbarkeit an Restflächen im Bestand sowie der Eigentumsverhältnisse bestehen keine nennenswerten Nachverdichtungspotenziale. Falls sich in Zukunft Eigentums- bzw. Besitzverhältnisse ändern oder Grundstücke dem Flächenkreislauf zurückgeführt werden, könnte eine Standortprofilierung in ergänzender Funktion – über die Ansiedlung wissensintensiver Standortnutzer (z. B. Erhöhung des Büroanteils) – zum angrenzenden Datzeberg Nord erfolgen.

Hinsichtlich des Erscheinungsbildes (öffentlicher Raum, Gebäude) wie auch in Bezug auf die Erschließungsqualität werden keine Optimierungs- oder Handlungsbedarfe gesehen.

**STANDORT-
IMPRESSIONEN**



Verschiedene Gewerbehallen für Kleingewerbe und Handwerk mit hoher Sichtbarkeit entlang der Straße Trockener Weg.

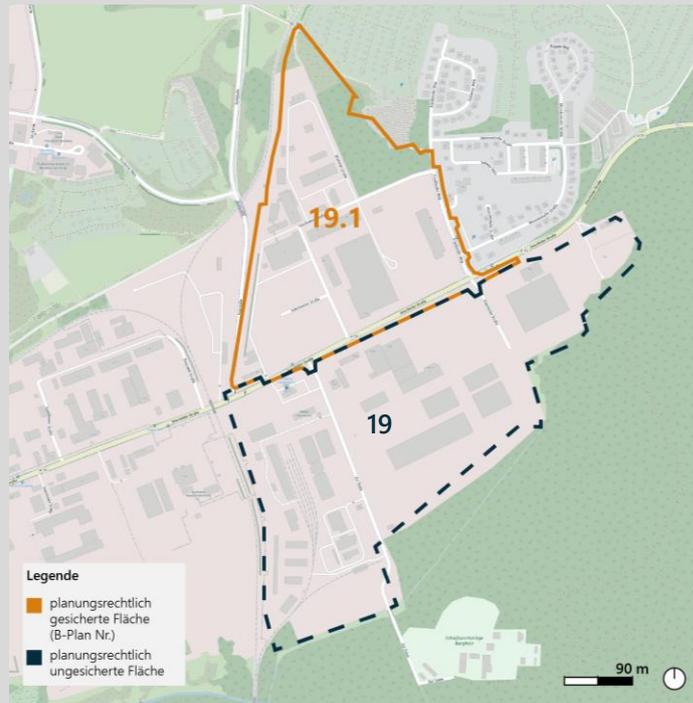
QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

6.1.4 Standort-Steckbrief: Industriegelände Neubrandenburg Ost (Monckeshof)

STECKBRIEF 4

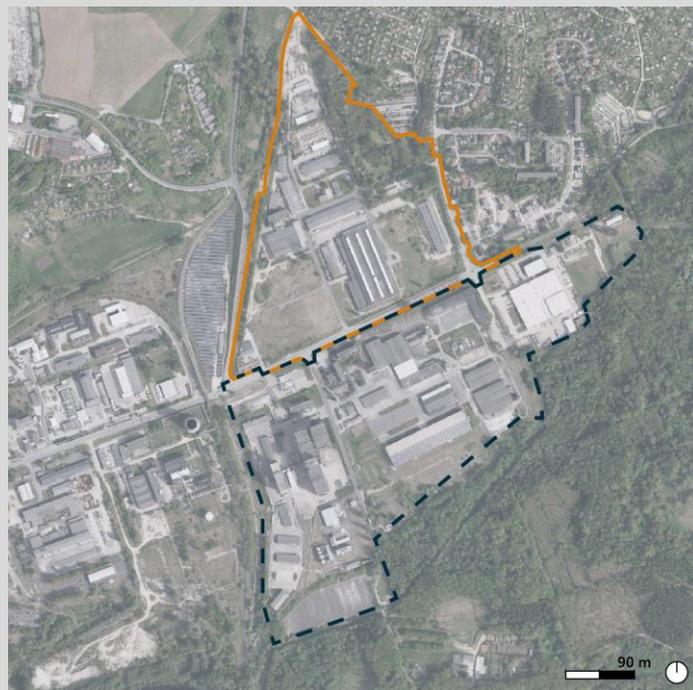
INDUSTRIEGELÄNDE NEUBRANDENBURG OST (MONCKESHOF) STANDORT MIT INDUSTRIECHARAKTER

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLE: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsfläche
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	teilweise
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche
NAME DES B-PLANS	B-Plan Nr. 19.1 „Ehemaliges Reifenwerk“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GE, GEe, GI, MI
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 25,2 ha Nettofläche: 18,7 ha Nicht durch B-Plan gesichert: 49,0 ha (brutto) / 35,3 Hektar (netto)
ERSCHLIEßUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Handwerk und Kleingewerbe, Industrie und Produktion, Logistik und Transport
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	Fahrtec Systeme GmbH, Valeo GmbH, HaGe Nord AG, Frische Wäsche GmbH & Co. KG
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	33
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	904
GEBIETSTYP	Standort mit Industriecharakter
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 10,5 km bzw. 12,8 km (Neubrandenburg-Ost bzw. Nord) Bundesstraße (B 104): 3,2 km Bundesstraße (B 96) / Umgehungsstraße: 3,2 km ÖPNV (BUS): Linien 5, 21 SPNV (Regionalbahn): 3,9 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: inaktiv
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Kleingärten Ost: Wohngebiet, Waldflächen Süd: Waldflächen, Datze West: Industriegelände Neubrandenburg Nord (Ihlenfelder Straße), Kleingärten, Brachflächen
UMWELTASPEKTE	Überlappung mit Wasserschutzgebiet im südlichen Standortbereich
RESTRIKTIONEN	Nutzungseinschränkungen u. U. durch Überlappung zu Wasserschutzgebiet, keine ortsdurchfahrtfreie Autobahnanbindung
GEBIETS-CHARAKTERISTIK	Der Standort erstreckt sich zwischen dem Siedlungsbereich Monckeshof im Norden und der Datze im Süden. Im Westen wird der Standort durch die Südstraße begrenzt. Die äußere Erschließung wird über die Ihlenfelder Straße sichergestellt, die den Standort in einen nördlichen und einen südlichen Bereich teilt. Im nördlichen Standortbereich sind mindergenutzte Flächen nur in geringem Maße vorhanden. Zudem weist das städtebauliche Erscheinungsbild nur geringfügige Mängel auf, sodass der Teilbereich insgesamt geordnet wirkt. Aufgrund der inneren Erschließung, über die Genzkower Straße und die Brohmer Straße sowie den Friedländer Weg, sind die Betriebsstandorte gut erreichbar. Neben Maschinen-, Fahrzeug- oder Metallbauern sind Unternehmen aus dem Baugewerbe sowie aus dem Bereich Großhandel und Logistik vertreten. Standortprägend sind die Niederlassungen der <i>Fahrtec Systeme GmbH</i> (Fahrzeugbau) und der <i>HaGe Nord AG</i> (Großhandel). Darüber hinaus finden sich diverse Kleingewerbebetriebe aus unterschiedlichen Wirtschaftszweigen. Freiflächen bzw. Restgrundstücke mit hoher Sichtbarkeit bestehen in attraktiver Lage entlang der Ihlenfelder Straße.

Der südliche Standortbereich ist durch größere Flächen- und Grundstückszuschnitte geprägt, die sich entlang der Ihlenfelder Straße erstrecken. Bis auf die Straße Zur Datze existiert keine innere Erschließung und weite Teile unterliegen der Wasserschutzgebietsverordnung. Der Standortbereich weist ein heterogenes Erscheinungsbild auf. Während die Gebäude der zentralen Standortnutzer – *Valeo GmbH* (Automobilbau) und *HaGe Nord AG* (Großhandel) – keinen Handlungsbedarf aufzeigen und modernen Anforderungen entsprechen, sind die Gebäude im mittig gelegenen Standortbereich entlang der Ihlenfelder Straße in schlechtem baulichem Zustand. Hier wird die Fläche extensiv genutzt und ist durch leerstehende Bürogebäude gekennzeichnet. Insgesamt zeigt sich jedoch ein geringer Handlungsbedarf als in den übrigen Standortbereichen des ehemaligen Industriegeländes Neubrandenburg.

Freiflächen und Restgrundstücke

FLÄCHENPOTENZIALE

in privatem Besitz: 5,5 ha

in städtischem Besitz: 0 ha

Während der nördliche Standortbereich ein geordnetes Erscheinungsbild aufweist und nur vereinzelt durch Handlungsbedarfe auffällt, sind diese im südlichen Standortbereich weitaus ausgeprägter. In einem Problemaufriss des Gutachters aus dem Jahr 2018 wurde für knapp die Hälfte der Flächen ein hoher Handlungsbedarf festgestellt. Übereinstimmend mit der erklärten Absicht der Stadt Neubrandenburg, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen, sollte das mittel- bis langfristige Ziel darin liegen, den mittigen Teil des südlichen Standortbereichs komplett zu räumen und neu zu beplanen. Hieraus würden umfangreiche Potenziale für Neuansiedlungen und endogene Verlagerungsbedarfe resultieren. Neben dem Rückbau der leerstehenden Gebäude bzw. der Gebäude in schlechtem baulichem Zustand, würde eine gezielte Entwicklung der Restgrundstücke entlang der Ihlenfelder Straße das städtebauliche Erscheinungsbild aufwerten. Aufgrund der hohen Sichtbarkeit wäre von entsprechend positiven Ausstrahlungseffekten für den Gesamtstandort „Industriegelände Neubrandenburg“ und dessen Image zu rechnen. Mit Ausnahme möglicher Nutzungsbeschränkungen durch das Wasserschutzgebiet ist der Standortbereich als restriktionsarm einzustufen.

HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN



Leerstehendes Gebäude im südlichen Standortbereich entlang der Ihlenfelder Straße. Aufgrund der hohen Sichtbarkeit ist das Gebäude prägend für den Standort. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, um das Image und die Entwicklungsmöglichkeiten des Gesamtstandortes nicht weiter zu gefährden.

STANDORT- IMPRESSSIONEN



Standort der *HaGe Nord AG* an der Ihlenfelder Straße im westlichen Entree des südlichen Standortbereiches. Dieser Bereich wirkt geordnet und zeigt keine Handlungsbedarfe auf.



Ein standortprägendes Unternehmen ist die *Fahrtec Systeme GmbH*, welche Fahrzeugaufbauten installiert. Das Unternehmen ist auf zwei Grundstücken im Gebiet vertreten. Der Betriebsstandort der *Fahrtec GmbH* im nördlichen Standortbereich wirkt geordnet und entspricht derzeitigen Anforderungen.

QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

6.1.5 Standort-Steckbrief: Industriegelände Neubrandenburg Nord (Ihlenfelder Straße)

STECKBRIEF 5

INDUSTRIEGELÄNDE NEUBRANDENBURG NORD (IHLENFELDER STRASSE)

STANDORT MIT INDUSTRIECHARAKTER

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsfläche
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	Ja
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche
NAME DES B-PLANS	B-Plan Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GE, GEe, GI, Gle
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 63,5 ha Nettofläche: 59,8 ha
ERSCHLIEßUNG	teilweise
AKTUELLE NUTZUNG	Kleingewerbe, Handel, Logistik und Transport, Industrie und Produktion
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	Praefa GmbH NL, Emons Spedition GmbH, Raab Karcher Baustoffhandel, Automotion & Software Günther Tausch GmbH
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	51
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	430
GEBIETSTYP	Standort mit Industriecharakter
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 10,5 km bzw. 12,8 km (Neubrandenburg-Ost bzw. Nord) Bundesstraße (B 104): 3,2 km Bundesstraße (B 96) / Umgehungsstraße: 3,2 km ÖPNV (BUS): Linien 5, 9, 21 SPNV (Regionalbahn): 2,9 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: inaktiv (teilweise bereits zurückgebaut)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Freiflächen, Kleingärten, Wohngebiet Ost: Gewerbegebiet Industriegelände Neubrandenburg Ost (Monckeshof) Süd: Datze, Gewerbegebiet Industriegelände Neubrandenburg Süd (Warliner Straße) West: Gewerbe- und Freiflächen
UMWELTASPEKTE	Angrenzendes Wasserschutzgebiet im Süden
RESTRIKTIONEN	n. v.
GEBIETS-CHARAKTERISTIK	<p>Es handelt sich um ein zusammenhängendes Gebiet, das im Westen an die Ihlenfelder Vorstadt anschließt und im Norden und Osten von einer Gleisanlage begrenzt wird. Südlich grenzt der Standort an die Datze. Die äußere Erschließung erfolgt über die Ihlenfelder Straße. Der nördliche Standortbereich verfügt mit der Sadelkower Straße und der Bassower Straße über eine innere Erschließung durch die die Erreichbarkeit der Betriebsstandorte gewährleistet wird. In diesem Bereich sind vorzugsweise produzierende Unternehmen sowie Logistikunternehmen angesiedelt. Darüber hinaus findet sich aber auch Kleingewerbe. Vereinzelt bestehen Freiflächen und unter- bzw. mindergenutzte Flächen. Insbesondere westlich der Ramelower Straße ist das bauliche Erscheinungsbild durch Leerstände gekennzeichnet und lässt auf Handlungsbedarfe schließen.</p> <p>Während der Standortbereich nördlich der Ihlenfelder Straße größtenteils neu geordnet wurde, zeigt der südliche Standortbereich deutlich höhere Handlungsbedarf. Aufgrund der fehlenden Innenerschließung sind die Grundstücke nur über die Ihlenfelder Straße angebunden, was sich negativ auf die Anbindungsqualität auswirkt. Die Bausubstanz entspricht in weiten Teilen nicht mehr modernen und funktionalen Anforderungen, sodass eine Vielzahl an Leerständen zu verzeichnen ist. Der Unternehmensbesatz ist infolge der zahlreichen ungenutzten oder extensiv genutzten Flächen überschaubar. Die derzeitige Nutzerstruktur beschränkt sich auf</p>

Unternehmen aus dem Kleingewerbe sowie dem Großhandel. Darüber hinaus befindet sich das Hauptzollamt Neubrandenburg am Standort.

FLÄCHENPOTENZIALE

Freiflächen und Restgrundstücke:
 in privatem Besitz: 28,3 ha
 in städtischem Besitz: 0,0 ha

**HANDLUNGS-
 EMPFEHLUNGEN**

Während der nördliche Standortbereich ein geordnetes Erscheinungsbild aufweist und nur durch vereinzelte Handlungsbedarfe (baufällige Gebäude) auffällt, sind diese im südlichen Standortbereich weitaus ausgeprägter. In einem Problemaufriss des Gutachters aus dem Jahr 2018 wurde ein hoher Handlungsbedarf festgestellt, welcher nach wie vor evident ist. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Flächen sollte der Fokus im südlichen Standortbereich auf einem umfangreichen Flächenrecycling liegen. Dies stimmt mit der Zielstellung der Stadt Neubrandenburg überein, die primär eine Nutzung des vorhandenen Flächenpotenzials vorsieht. Daher muss das Ziel darin liegen, den südlichen Standortbereich weitestgehend neu zu beplanen, Erschließungsmaßnahmen voranzutreiben und das städtebauliche Gesamtbild (insbesondere entlang der Ihlenfelder Straße) radikal zu verbessern. Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse erscheint es jedoch schwierig Aufwertungsprozesse im südlichen Standortbereich in Gang zu setzen und die zahlreichen ungenutzten Flächenareale mittelfristig in den Flächenkreislauf zurückzuführen.



Blick auf die Bebauung südlich der Ihlenfelder Straße (südlicher Standortbereich) mit unattraktivem Erscheinungsbild an einer der Hauptein-/ausfallstraßen der Stadt.

**STANDORT-
 IMPRESSIONEN**



Ungenutzte Bürogebäude im südlichen Standortbereich in baufälligem Zustand. Das städtebauliche Erscheinungsbild wirkt sich mitunter auch auf das Image der umliegenden Standorte des Industriegeländes aus.



Leerstehende Gewerbehalle in baufälligem Zustand im südlichen Bereich. Derzeit fehlt es neben einer inneren Erschließung an einer attraktiven Gebietsgestaltung.

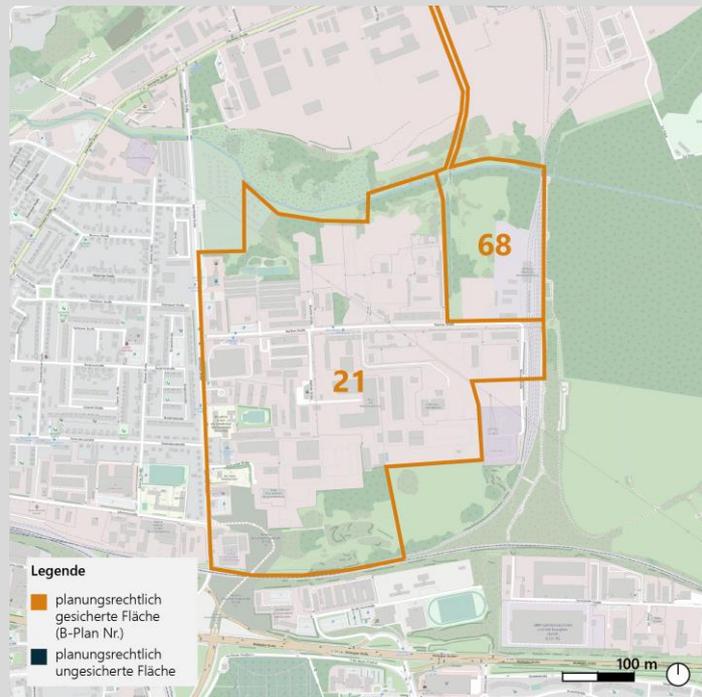
QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

6.1.6 Standort-Steckbrief: Industriegelände Neubrandenburg Süd (Warliner Straße)

STECKBRIEF 6

INDUSTRIEGELÄNDE NEUBRANDENBURG SÜD (WARLINER STRASSE) STANDORT MIT INDUSTRIECHARAKTER

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsfläche
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	Ja
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche
NAME DES B-PLANS	B-Plan Nr. 21 „Warliner Straße“ B-Plan Nr. 68 „Glocksiner Straße“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GI, GE, GEe, MI
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 114,9 ha Nettofläche: 71,7 ha
ERSCHLIEßUNG	teilweise
AKTUELLE NUTZUNG	Büro und Verwaltung, Logistik und Transport, Handel
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	Schwenk Beton GmbH, Premio TyreXpert GmbH, Nestor Bildungsinstitut GmbH, Foodlogistik Fleischereimaschinen GmbH
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	143
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	1.777
GEBIETSTYP	Standort mit Industriecharakter
VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 10,7 km (Neubrandenburg-Ost) Bundesstraße (B 104): 2,4 km Bundesstraße (B 96) / Umgehungsstraße: direkt über Sponholzer Straße ÖPNV (BUS): Linien 4, 8, 9, 11, 21 SPNV (Regionalbahn): 2,5 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: vorhanden
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Datze, Gewerbegebiet (Industriegelände Neubrandenburg Nord Ihlenfelder Straße) Ost: Wald-, Ackerflächen Süd: Gleisanlage, Gewerbegebiet (Kruseshofer Straße/An der Hochstraße) West: Wohngebiet
UMWELTASPEKTE	Angrenzendes Wasserschutzgebiet Datze im nördlichen Standortbereich
RESTRIKTIONEN	Nutzungseinschränkungen u. U. durch angrenzendes Wasserschutzgebiet Datze
GEBIETS-CHARAKTERISITK	Der Standort ist Teil des größeren Industriegeländes Neubrandenburg und erstreckt sich östlich der Sponholzer Straße. Im Norden wird der Standort durch die Datze und im Westen sowie im Süden durch eine Gleisanlage begrenzt. Von West nach Ost teilt die Warliner Straße den Standort in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Gleichzeitig stellt die Warliner Straße die Haupteerschließung dar. Abseits dieser besteht derzeit keine strukturierte und geordnete innere Erschließung, mit entsprechend negativen Konsequenzen für Unternehmen ohne direkten Anschluss an die Warliner Straße. Während der südliche Standortbereich teilweise über eine funktionierende Gewerbestruktur, aber eine sehr umständliche innere Erschließung verfügt, wird der nördliche Standortbereich z. T. durch erhebliche bauliche Missstände gekennzeichnet. Aufgrund des Gebäudezustandes, der Erschließungssituation und der extensiven Raumnutzung (minder- und untergenutzte Flächen) bestehen dringende Handlungsbedarfe.
FLÄCHENPOTENZIALE	Freiflächen und Restgrundstücke: in privatem Besitz: 10,6 ha in städtischem Besitz: 0,0 ha

**HANDLUNGS-
EMPFEHLUNGEN**

Durch die Fortführung der Umgehungsstraße (B 96) würde der Standort in seiner jetzigen Struktur von Nord nach Süd zerschnitten werden. Hieraus würde ein hoher Flächenverbrauch mit entsprechenden Verlagerungsbedarfen resultieren. Ferner würde die Erreichbarkeit des Standortes durch eine direkte Anbindung an die B 96 massiv verbessert werden. In diesem Fall wäre eine grundlegende Neuordnung des Gebietes zu empfehlen, wobei die Hauptziele in einer Beseitigung der baulichen Missstände durch eine städtebauliche Aufwertung sowie eine Sanierung bzw. ein Rückbau der leerstehenden und heruntergekommenen Bürogebäude insb. im nördlichen Standortbereich und der Sicherstellung der Erreichbarkeit über eine funktionierende innere Erschließung im südlichen Standortbereich liegen sollten.



Zugewuchertes und leerstehendes Gebäude an der Ecke Sponholzer Straße und Warliner Straße. Aufgrund der hohen Sichtbarkeit besteht hier ein besonders dringender Handlungsbedarf.

**STANDORT-
IMPRESSIONEN**



Das Bild zeigt den nördlichen Standortbereich, in welchem sich weitläufige minder- bzw. untergenutzte Flächen befinden.



Im südlichen Standortbereich befinden sich z. T. funktionierende Gewerbestandorte mit einer entsprechenden Flächennutzung. Das größte Manko in diesem Standortbereich stellt die ungeordnete innere Erschließung dar.

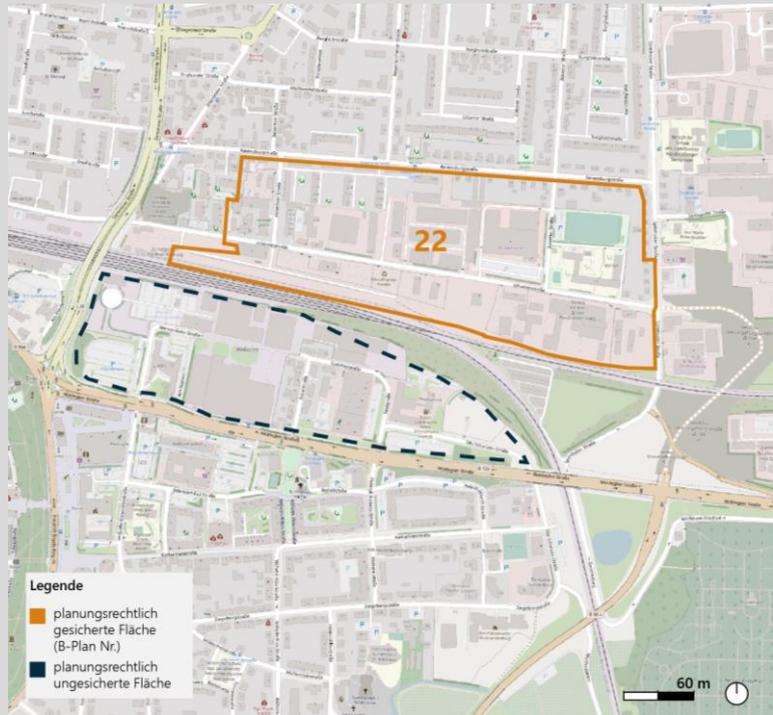
QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

6.1.7 Standort-Steckbrief: Johannesstraße/Woldegker Straße

STECKBRIEF 7

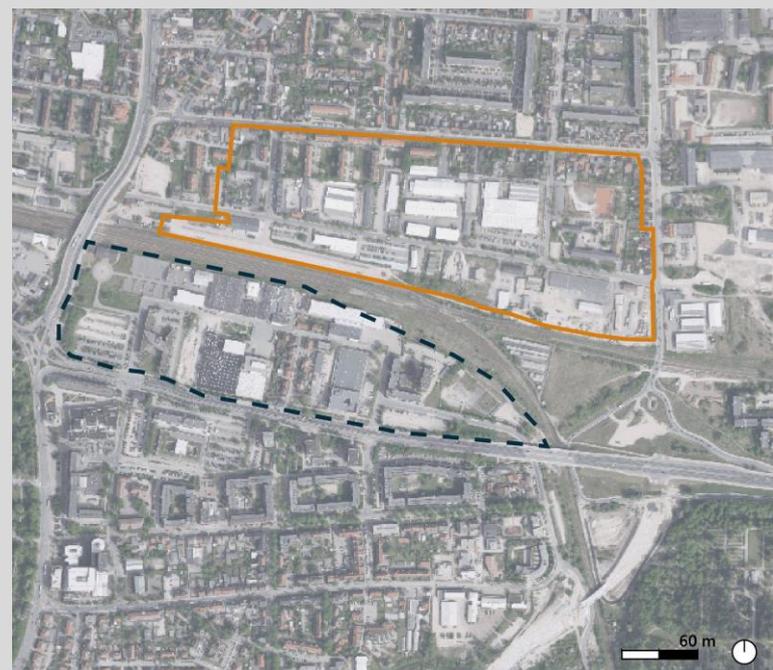
JOHANNESSTRAÙE/WOLDEGKER STRAÙE STANDORT MIT HOHER NUTZUNGSMISCHUNG

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsfläche
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	teilweise
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche
NAME DER B-PLÄNE	B-Plan Nr. 22 „Johannesstraße“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GE, GEe, MI, WA
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 22,1 ha Nettofläche: 10,8 ha Nicht durch B-Plan gesichert: 15,0 ha (brutto) / 11,3 Hektar (netto)
ERSCHLIEßUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Büro und Verwaltung, Industrie und Produktion, Handel
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	Webasto SE, AOK Nordost, TÜV Rheinland Akademie, B1 Discount Baumarkt
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	179
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	2.007
GEBIETSTYP	Standort mit hoher Nutzungsmischung
VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 10,3 km bzw. 16,2 km (Neubrandenburg-Ost bzw. Nord) Bundesstraße (B 104): 1,6 km Bundesstraße (B 96) / Umgehungsstraße: 1,0 km ÖPNV (BUS): Haltestelle außerhalb SPNV (Regionalbahn): 1,4 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: inaktiv
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Wohngebiet Ost: Mischnutzung Wohnen/Gewerbe Süd: Mischnutzung Wohnen/Gewerbe West: Gewerbegebiet (Industriegelände Neubrandenburg Süd (Warliner Straße) / Kruseshofer Straße/An der Hochstraße)
UMWELTASPEKTE	n. v.
RESTRIKTIONEN	Nutzungseinschränkung u. U. durch Nähe zu Wohngebiet (Lärmemissionen, 24h-Betrieb)
GEBIETS-CHARAKTERISTIK	Das Gewerbegebiet setzt sich aus zwei Standortbereichen zusammen, die durch eine Gleisanlage getrennt werden. Der nördliche Standortbereich besitzt aufgrund des Gleisanschlusses und der zentralen Lage eine hohe Erschließungsqualität. Nach Abschluss der derzeitigen Baumaßnahmen wird der Standort über die Demminer Straße und die Sponholzer Straße zudem in das übergeordnete Straßennetz integriert werden, mit entsprechend positiven Effekten für die Anbindungsqualität. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung grenzt die Nutzungsmöglichkeiten für produzierende Unternehmen ein. Neben einem Fachmarkt und einem Autohaus finden sich diverse Nutzer, die unter der Kategorie Kleingewerbe (z. B. Lieferdienste, Möbelversand, Paketshop) laufen. Zudem befinden sich in diesem Standortbereich unterschiedliche Handwerksbetriebe (z. B. Sattlerei, Metzgerei, Kfz-Werkstatt). Der hohe Branchenmix spricht für ein historisch gewachsenes Gebiet, welches derzeit kein eindeutiges Profil aufzeigt. Entlang der Johannesstraße/Woldegker Straße zeigen sich wiederkehrend unbebaute Restgrundstücke, die einerseits Potenziale für Nachverdichtungsbestrebungen bieten, andererseits das derzeitige städtebauliche Erscheinungsbild des nördlichen Standortbereiches negativ beeinflussen.

Der Standortbereich südlich der Gleisanlage ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Mit der *Webasto SE* findet sich beispielsweise ein standortprägendes Unternehmen aus dem Bereich Industrie und Produktion. Gleichzeitig ist der Handel in Form von Einzelhändlern und Fachmärkten prominent vertreten. Auffallend ist ferner der erhöhte Büronutzungsanteil, welcher die Gebietscharakteristik nachdrücklich prägt. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Stadt entfällt ein Großteil der Büronutzungen auf kunden- und serviceorientierte Dienstleistungen (z. B. *AOK Nordost Servicecenter*). Entlang der Ackerstraße finden sich ferner diverse Wohngebäude, welche als Exempel für die heterogene Gebietscharakteristik stehen.

FLÄCHENPOTENZIALE

Freiflächen und Restgrundstücke
 in privatem Besitz: 0,6 ha
 in städtischem Besitz: 0,0 ha

**HANDLUNGS-
 EMPFEHLUNGEN**

Aufgrund der heterogenen Struktur fehlt dem Standort derzeit ein klares Profil. Die zentrale Lage und die Möglichkeit zur Nutzung intermodaler Verkehre bilden die Hauptstärken des Standortes. Trotz dessen sollte aufgrund möglicher Nutzungskonflikte von einer Profilbildung im Bereich Industrie und Produktion abgesehen werden. Hingegen bietet der Standort Möglichkeiten für eine weitere Profilierung im Bereich Büro und Verwaltung. Vorstellbar wären aufgrund der Erreichbarkeit sowohl kunden- bzw. serviceorientierte Dienstleistungen wie auch Back-Office-Dienstleistungen. Auch wenn die angrenzende Wohnbebauung die Nutzungsmöglichkeiten entlang der Johannesstraße/Woldegker Straße einschränkt, wäre im nördlichen Standortbereich eine weitere Ansiedlung von Kleingewerbe und Handwerk möglich.

**STANDORT-
 IMPRESSIONEN**



Blick auf das Betriebsgelände der *Webasto SE*, eines standortprägenden Unternehmens aus dem Bereich Automobilzulieferung. Ausgehend von der Johannesstraße und Woldegker Straße zeigt das Bild die vorgelagerte Gleisanlage.



Die Niederlassung einer Spielbank steht im konventionellen Sinne für eine Fehl-nutzung. In diesem Fall exemplifiziert sie die heterogene Branchenstruktur im südlichen Standortbereich.



Unternehmensschilder vor einem Bürogebäude in der Feldstraße im südlichen Standortbereich. Das Erscheinungsbild wirkt ansprechend.



Als Parkplatz genutzte Freifläche an der Johannesstraße/Woldegker Straße im nördlichen Standortbereich. Wiederkehrend finden sich untergenutzte Flächen entlang der Johannesstraße/Woldegker Straße.

QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

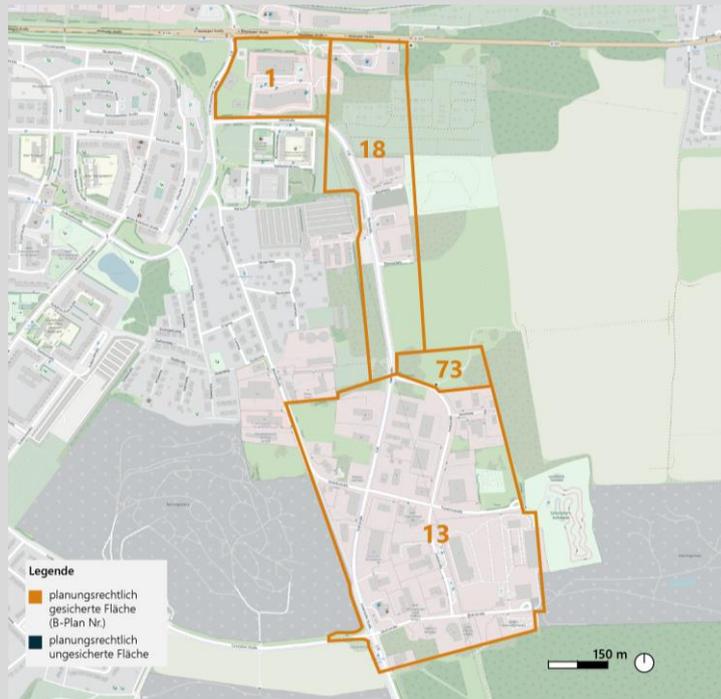
6.1.8 Standort-Steckbrief: Fritscheshof

STECKBRIEF 8

FRITSCHESHOF

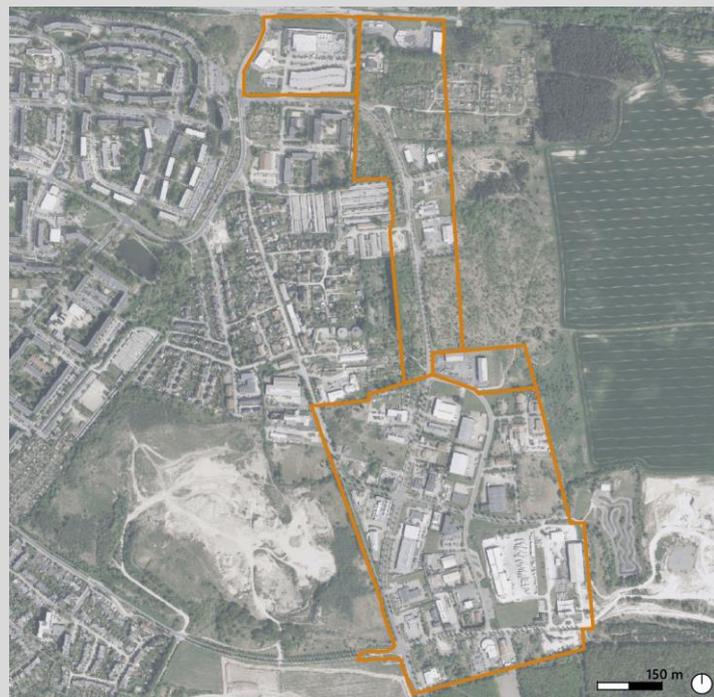
STANDORT MIT HOHEM HANDELSANTEIL

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING.

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsgebiet
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	Ja
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche, Sondergebiet
NAME DER B-PLÄNE	B-Plan Nr. 1 „Fritscheshof-Nord“ B-Plan Nr. 13 „Fritscheshof-Südost“ B-Plan Nr. 18 „Fritscheshof-Ost“ B-Plan Nr. 73 „Fritscheshof-Gneisstraße“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GE, GEe SO
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 59,8 ha Nettofläche: 43,9 ha
ERSCHLIEßUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Handel, Handwerk und Kleingewerbe
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	Kia Motors, Autohaus Brüggemann GmbH & Co. KG, Hagebaumarkt, Bäcker Kadatz
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	101
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	1.578
GEBIETSTYP	Standort mit hohem Handelsanteil
VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 9,2 km (Neubrandenburg-Ost) Bundesstraße (B 104): direkt ÖPNV (BUS): n. v. SPNV (Regionalbahn): 4,5 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: n. v.
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Bundesstraße, Gewerbe, Kleingärten Ost: Acker-/Freiflächen, Kiesabbau Süd: Waldflächen, Kiesabbau West: Wohngebiet
UMWELTASPEKTE	Überlappung mit Wasserschutzgebiet im gesamten Standortbereich
RESTRIKTIONEN	Nutzungseinschränkungen u. U. durch Überlappung zu Wasserschutzgebiet
GEBIETS-CHARAKTERISTIK	<p>Der Standort erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über etwa 1,6 Kilometer und kann aufgrund der variierenden Prägungen und der räumlichen Ausdehnung in drei Teilbereiche untergliedert werden. Der vordere Standortbereich grenzt im Norden unmittelbar an die B 104 und bildet in sichtbarer Entfernung zur Woldegker Straße (B 104) das aus diversen Fachmärkten bestehende Entree. Der Bereich liegt in relativ verkehrsgünstiger Lage zur Anschlussstelle 32 (Neubrandenburg-Ost), wenn diese auch nicht über eine ortsdurchfahrtsfreie Straße erreichbar ist.</p> <p>Hinter dem intensiv genutzten Entree erstreckt sich entlang der Steinstraße, welche die Erschließung des hinteren Standortbereiches sicherstellt, ein äußerst extensiv genutzter Mittelbereich. Bis auf einzelne, in solitärer Lage verortete Nutzer (z. B. Großbäckerei, Bedachungsfachhandel, Anlagenbauer), finden sich in diesem Teilbereich hauptsächlich unentwickelte und derzeit bewaldete Restgrundstücke ohne eine innere Erschließung. Dieser Teilbereich stellt folglich einen erheblichen Bruch zwischen Entree und hinterem Teilbereich dar.</p> <p>Der hintere Standortbereich wird durch eine hohe Unternehmensdichte gekennzeichnet. Hier sind Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe (z. B. Druckerei, Garten- und Landschaftsbau, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärhandwerk) ebenso wie Lo-</p>

gistik- und Transportunternehmen lokalisiert. Trotz des diversifizierten Unternehmensbesatzes wird die Gebietscharakteristik maßgeblich durch die Vielzahl an Autohäusern und Gebrauchtwagenhändlern sowie unterschiedlichster Kfz-Fachhändler und Werkstätten geprägt.

FLÄCHENPOTENZIALE

Freiflächen und Restgrundstücke:
in privatem Besitz: 6,4 ha
in städtischem Besitz: 3,5 ha

HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

Der vordere sowie der hintere Standortbereich wirken geordnet. Der öffentliche Raum sowie die Gebäude vermitteln hier ein gutes Erscheinungsbild und entsprechen modernen und funktionalen Ansprüchen. Dies sind, in Verbindung mit der relativ verkehrsgünstigen Lage, eindeutige Stärken des Standortes. Zwar werden beide Teilbereiche durch den extensiv genutzten Mittelbereich räumlich voneinander getrennt, wodurch derzeit nicht der Eindruck eines zusammenhängenden Gebietes vermittelt wird, doch bieten die Freiflächen und Restgrundstücke weitreichende Entwicklungspotenziale. Perspektivisch sollten die drei Teilbereiche als Gesamtstandort weiterentwickelt werden. Gleichzeitig stellt die starke Entkopplung derzeit das größte Manko dar. So fehlt es entlang der Steinstraße für die Flächen zwischen Marmorweg und Gneisstraße an einer inneren Erschließung. Aufgrund der Größe und der Lage im Gebiet geht von diesem Standortbereich eine gebietsprägende Funktion aus. Infolge einer Entwicklung würde ein zusammenhängender Gebietscharakter entstehen. Im Sinne der Standortpositionierung könnte eine Orientierung über den aktuellen Unternehmensbesatz bzw. ergänzende Nutzungen erfolgen, sodass eine Vermarktung der Flächen zur Profilbildung des Gesamtstandortes beitragen würde.



Neben diversen Autohäusern, befinden sich auch Händler für Nutzfahrzeuge am Standort. Hier ein spezialisierter Händler für Landmaschinen.

STANDORT- IMPRESSIONEN



Sinnbild für die Profilierung des hinteren Standortbereiches, in welchem sich durch die Vielzahl an Autohäusern und Werkstätten eine eindeutige Branchenspezialisierung herauskristallisiert hat.



Großflächige Ansiedlung eines Logistik- und Transportunternehmens im mittleren Standortbereich entlang der Steinstraße.



Freifläche für endogene Verlagerungsbedarfe bzw. Neuansiedlungen am Übergang zwischen vorderem und mittlerem Standortbereich mit erhöhtem Entwicklungsbedarf.

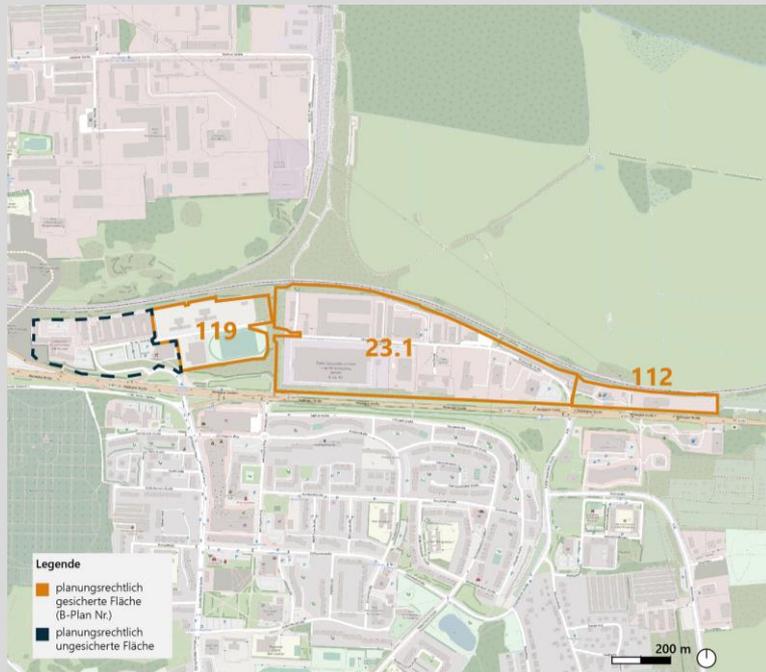
QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

6.1.9 Standort-Steckbrief: Kruseshofer Straße/An der Hochstraße

STECKBRIEF 9

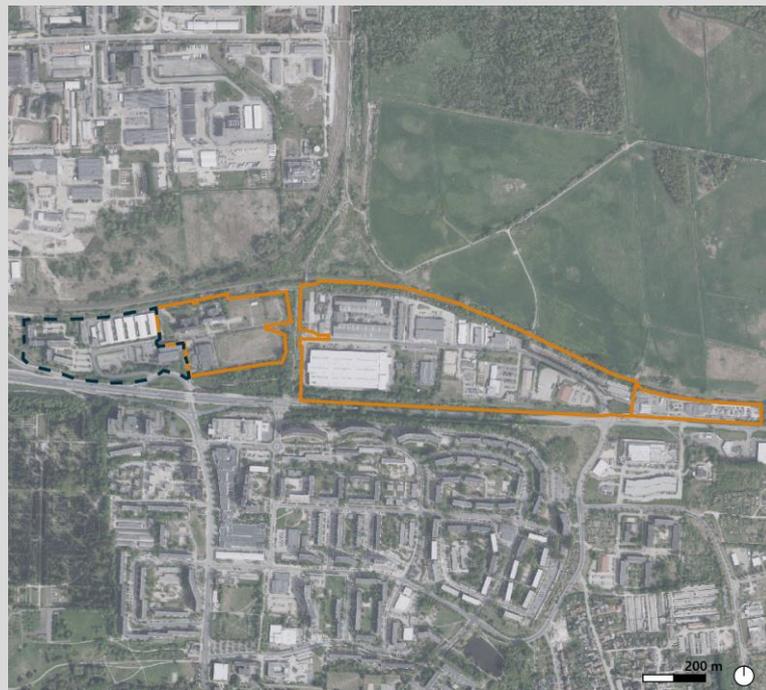
KRUSESHOFER STRAÙE/AN DER HOCHSTRASSE STANDORT MIT HOHER NUTZUNGSMISCHUNG

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsgebiet
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	teilweise
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche
NAME DER B-PLÄNE	B-Plan Nr. 23.1 „Kruseshofer Straße“ B-Plan Nr. 119 „An der Hochstraße“ B-Plan Nr. 112 „Gewerbegebiet – Kreuzung Woldegker Straße/Kruseshofer Straße“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GE
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 31,1 ha Nettofläche: 24,9 ha Nicht durch B-Plan gesichert: 5,3 ha (brutto) / 4,0 Hektar (netto)
ERSCHLIEßUNG	teilweise
AKTUELLE NUTZUNG	Werkzeug- und Maschinenbau, Autohandel, Kfz-Werkstätten, Einzelhandel
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	Autoforum Audi, SMW Spezialmaschinen und Werkzeugbau, General Dynamics
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	40
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	500
GEBIETSTYP	Standort mit hoher Nutzungsmischung
VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 8,3 km (Neubrandenburg-Ost) Bundesstraße (B 104): direkt Bundesstraße (B 96) / Umgehungsstraße: direkt ÖPNV (BUS): n. v. SPNV (Regionalbahn): 3,6 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: n. v.
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Gleisanlage, Wald-/Ackerfläche Ost: Kleingärten, Ackerflächen Süd: Bundesstraße (B 104), Wohngebiet West: Gewerbegebiet (Johannesstraße/Woldegker Straße)
UMWELTASPEKTE	Überlappung mit Wasserschutzgebiet im östlichen Standortbereich
RESTRIKTIONEN	Nutzungseinschränkungen u. U. durch Überlappung zu Wasserschutzgebiet
GEBIETS-CHARAKTERISTIK	Das Gewerbegebiet Kruseshofer Straße/An der Hochstraße ist ein aus zwei Teilbereichen bestehender, nicht zusammenhängender Standort, welcher sich zwischen der Woldegker Straße (B 104) im Süden und einer nördlich angrenzenden Gleisanlage erstreckt. Das Entree zum östlichen Standortbereich der Kruseshofer Straße/An der Hochstraße bildet ein großflächiger Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle. Die Lagen in guter Sichtbarkeit zur Woldegker Straße sind hier durch eine erhöhte Handelskonzentration (v. a. Autohandel) gekennzeichnet. Ergänzende Nutzungen finden sich entlang der Kruseshofer Straße/An der Hochstraße in „zweiter Reihe“ (z. B. Kfz-Werkstatt, Reifengeschäft). Dementsprechend ist der Unternehmensbesatz hier zunächst mitunter kleinteilig (Handel mit Gewerbebezug, Handwerk und Kleingewerbe). Auch wenn die Gestaltung des öffentlichen Raumes hier keine Miss-

stände aufweist, treten vereinzelt Fehlnutzungen (z. B. Freikirche) zu Tage. Im hinteren Standortbereich finden sich diverse wertschöpfungsintensive Unternehmen des Maschinen-, Werkzeug- oder Fahrzeugbaus.

Der durch eine Fernwärmeleitung getrennte westliche Standortbereich An der Hochstraße vermittelt ein konträres Erscheinungsbild. Der Standortbereich ist nach gegenwärtigen Gesichtspunkten äußerst schwierig zu erreichen, weswegen die Anbindungsqualität aktuell als erhebliche Vermarktungsrestriktion einzuschätzen ist. Eine Verbesserung der Anbindungsqualität hin zur Woldegker Straße sollte daher höchste Priorität besitzen. Der einzig über die Woldegker Straße zu erreichende Standortbereich ist durch einen hohen Anteil an Büro Nutzungen (Bildungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen bzw. Verwaltungen) gekennzeichnet. Entlang der Straße An der Hochstraße, welche die innere Erschließung sicherstellt, finden sich im mittleren Teilbereich noch einzelne Betriebe der Freizeit- und Vergnügungswirtschaft (Bowling-Center, Diskothek), bevor sich mehrere leerstehende Bürogebäude und diverse Freiflächen auftun. Hier zeigen sich insbesondere aufgrund der schlechten verkehrlichen Anbindung in Richtung der A 20 massive Handlungsbedarfe. Das Hauptaugenmerk sollte auf einer Verbesserung der inneren Erschließung, der Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Instandsetzung der vorhandenen Gebäudesubstanz liegen. Die Umsetzung der im B-Plan 21 vorgesehenen Verbindungsstraße zwischen Woldegker Straße, An der Hochstraße und Krushofer Straße würde die Erreichbarkeit maßgeblich verbessern.

Freiflächen und Restgrundstücke

FLÄCHENPOTENZIALE

in privatem Besitz: 3,4 ha

in städtischem Besitz: 0,9 ha

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Der östliche Teilbereich der Krushofer Straße/An der Hochstraße verfügt über eine hohe Erschließungsqualität und wirkt geordnet. Bis auf einzelne Fehlnutzungen und wenige Freiflächen weist der Teilbereich keine nennenswerten Handlungsbedarfe auf. Dringende Handlungsbedarfe zeigen sich hingegen im westlichen Standortbereich. Insbesondere der hintere Teil wirkt verwahrlost. Da sich ein Großteil der Flächen in privatem Besitz befindet, könnten Entwicklungsmaßnahmen hier u. U. nur eingeschränkt stattfinden. Nichtsdestotrotz bietet der Standort Freiflächen, die für Neuansiedlungen bzw. endogene Verlagerungen aktiviert werden könnten. Neben der prinzipiell verkehrlich günstigen Lage innerhalb Neubrandenburgs sprechen für den Standortbereich das restriktionsfreie Umfeld, welches Nutzungen im 24/7-Betrieb Möglichkeiten bietet. Ferner sei zu erwähnen, dass eine Ausnutzung der Entwicklungspotenziale und damit eine Inwertsetzung des Standortbereichs maßgeblich vom Ausbau der vorgesehenen Verbindungsstraße abhängt.

STANDORT- IMPRESSIONEN



Blick auf eine mittelgroße Gewerbehalle an der Krushofer Straße/An der Hochstraße im östlichen Standortbereich. Der öffentliche Raum wirkt hier gepflegt und ansprechend.



Im hinteren Standortbereich der östlichen Kruseshofer Straße befinden sich größere Produktionshallen. Diese entsprechen optischen Ansprüchen an moderne Gewerbegebiete. Im Vorfeld befinden sich Parkmöglichkeiten für den MIV.

QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

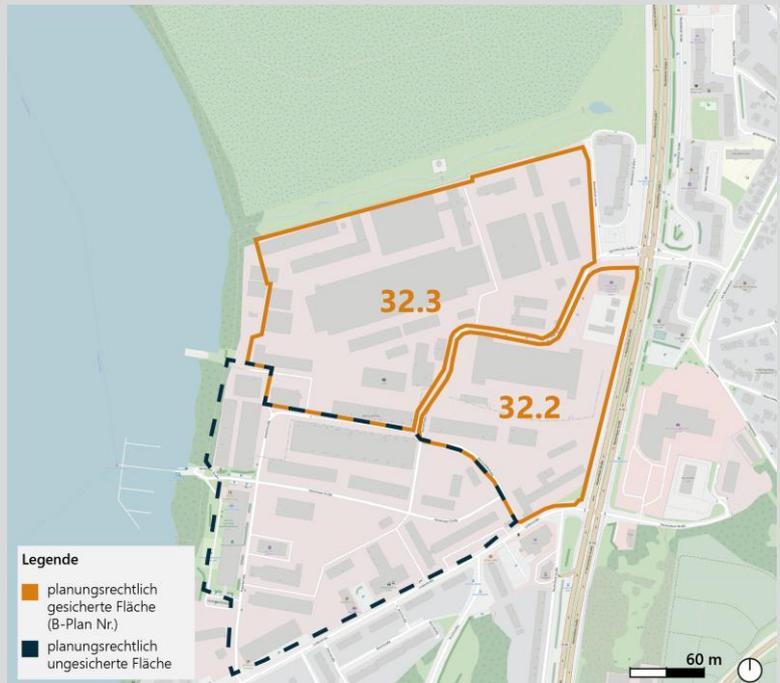
6.1.10 Standort-Steckbrief: Am Stargarder Bruch

STECKBRIEF 10

AM STARGARDER BRUCH

STANDORT MIT HOHER NUTZUNGSMISCHUNG

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsgebiet
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	teilweise
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche
NAME DER B-PLÄNE	B-Plan Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“ B-Plan Nr. 32.3 „Am Stargarder Bruch/Nonnenhofer Straße“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GE, GEe
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 19,1 ha Nettofläche: 17,3 ha Nicht durch B-Plan gesichert: 11,7 ha (brutto) /8,8 Hektar (netto)
ERSCHLIEßUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Industrie- und Produktion, Kleingewerbe und Handwerk, Büro und Verwaltung
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	Mues Werkzeugbau GmbH, Weka Holzbau GmbH, Neueins – Regionalfernsehen, MEBAN WST GmbH, TFA GmbH Neubrandenburg
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	104
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	969
GEBIETSTYP	Standort mit hoher Nutzungsmischung
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 13 km (Neubrandenburg Ost) Bundesstraße (B 96): direkt ÖPNV (BUS): Linie 2, 22 SPNV (Regionalbahn): 2,9 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: n. v.
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Steppengraben, Grün-/Freiflächen Ost: Bundesstraße, Mischnutzung Süd: Wohngebiet West: Schutzgebiet Tollensesee
UMWELTASPEKTE	MV Schutzgebiet Tollensesee grenzt östlich an den Standort
RESTRIKTIONEN	Denkmalgeschützte Gesamtanlage "ehemalige Torpedoversuchsanstalt und Panzerreparaturwerkstatt (RWN)"
GEBIETS-CHARAKTERISTIK	Die ursprüngliche Gebäudesubstanz (Backsteinhallen) der ehemaligen Torpedoversuchsanstalt bzw. der Panzerreparaturwerkstatt (RWN) ist in weiten Teilen noch erhalten, weshalb das Gebiet von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist. Die äußere Erschließung erfolgt über die Neustrelitzer Straße (B 96). Das Gebiet ist in zwei Teilbereiche untergliedert und über einen nördlichen und einen südlichen Zugang erreichbar. Im südlichen Standortbereich bildet ein großflächiger Lebensmittel-Discounter das Entree. Ferner prägen die Verwaltungsgebäude der Kreisverwaltung und der Kommunalverwaltung den Standorteingangsbereich. Dahinter findet sich ein kleinteiliger Unternehmensbesatz mit hohem Dienstleistungsanteil (z. B. Arztpraxen, Steuerberatung, Sanitätshaus, Taxiunternehmen) sowie einzelne Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes (z. B. Schlosserei, Kälte- und Klimatechnik). Auffällig ist zudem der erhöhte Anteil an Unternehmen aus den Bereichen Kultur- und Kreativwirtschaft (z. B. Kunstverein, Regionalfernsehen) und Freizeit- und Vergnügungswirtschaft (z. B. Gastronomie, Bowlingcenter, Snookerclub).

Im nördlichen Standortbereich befinden sich diverse Unternehmen des Produzierenden Gewerbes (z. B. Werkzeug-, Glas- und Holzbau). Diese nutzen vorzugsweise die großräumigen Produktions- und Lagerhallen des ehemaligen RWN-Geländes (Rüstungs- und Instandsetzungswerk Neubrandenburg). Daneben sind verschiedene Kfz-Fachhändler bzw. Werkstätten am Standort lokalisiert.

FLÄCHENPOTENZIALE

Freiflächen und Restgrundstücke:
 in privatem Besitz: 0,9 ha
 in städtischem Besitz: 1,3 ha

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Der Standort bietet aufgrund seiner ansprechenden Baustruktur und dem attraktiven Erscheinungsbild weitreichende Möglichkeiten für eine städtebauliche Aufwertung, weshalb Teile des ehemaligen RWN Geländes voraussichtlich 2021 bis 2022 eine Umwidmung hin zu einem Urbanen Gebiet erfahren soll. Die Flächenumwidmung und darauffolgende Entwicklung wird kurz- bis mittelfristige Verlagerungsbedarfe auslösen. Diese werden insbesondere Betriebe im südlichen Standortbereich betreffen. Um einer Abwanderung vorzubeugen, sollten entsprechende Flächen für Verlagerungsbedarfe identifiziert und vorgehalten werden. Unternehmen aus den Bereichen Kultur- und Kreativwirtschaft oder Freizeit- und Vergnügungswirtschaft sowie Büronutzungen (v. a. wissensintensive Dienstleistungen) bleiben hiervon weitestgehend unberücksichtigt.



Große Industrie und Lagerhallen im nördlichen Standortbereich. Diese sollen von der Umwidmung in ein „Urbanes Gebiet“ unberücksichtigt bleiben, sodass sich in diesem Standortbereich wahrscheinlich keine Verlagerungsbedarfe ergeben werden.

STANDORT-IMPRESSSIONEN



Die attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes und die ansprechende Backsteinarchitektur auf dem ehemaligen RWN Gelände bieten weitreichende Potenziale für die Freizeit- und Kreativwirtschaft sowie für den Tourismus.



Standort des Regionalfernsehsenders *Neueins* in einem alten Backsteingebäude im südlichen Standortbereich des ehemaligen RWN Geländes.

QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

6.1.11 Standort-Steckbrief: An der Landwehr/Bethanienberg

STECKBRIEF 11

AN DER LANDWEHR/BETHANIENBERG

STANDORT MIT HOHEM HANDELSANTEIL

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsgebiet
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	Ja
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche, Sondergebiet
NAME DER B-PLÄNE	B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ B-Plan Nr. 16.1 „An der Landwehr“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GE, GEe, SO, MU
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 58,4 ha Nettofläche: 43,8 ha
ERSCHLIEßUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Handel
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	XXXLutz Rück, Jacob Cement Baustoffe, Autohaus Grützner GmbH
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	91
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	1.152
GEBIETSTYP	Standort mit hohem Handelsanteil
VERKEHRLLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 14,5 km (Neubrandenburg-Ost) Bundesstraße (B 104): 5,0 km Bundesstraße (B 96): direkt ÖPNV (BUS): Linien 2, 6, 22 SPNV (Regionalbahn): 5,8 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: n. v.
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Wohngebiet, Freiflächen Ost: Wohngebiet, Freiflächen Süd: Wohngebiet, Ackerflächen West: Wohngebiet, Gewerbe (Büro und Verwaltung)
UMWELTASPEKTE	n. v.
RESTRIKTIONEN	Nutzungseinschränkungen u. U. durch Nähe zu Wohngebiet (Lärmemissionen, 24h-Betrieb)
GEBIETS-CHARAKTERISTIK	<p>Der Standort besteht aus drei Teilbereichen, die östlich an die B 96 angrenzen und durch die Mirabellenstraße im Norden und die Margeritenstraße im Süden angebunden werden. Der nördliche Teilbereich wird maßgeblich durch die im Bethanien-Center lokalisierten Einzel- und Fachhändler geprägt. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und dem umfassenden Angebot wird dem Standort eine gewichtige Nahversorgungsfunktion zu Teil. Infolge dessen besitzt der Standort eine regionale Ausstrahlungskraft. Nördlich der Mirabellenstraße befinden sich unterschiedliche Nutzer, wobei sich die Ansiedlungen auf die Wirtschaftsbereiche Handel und Dienstleistungen (z. B. Autohaus, Sanitätshaus, Versicherung, Sicherheitsservice) konzentrieren. Der hohe Handelsanteil zeugt von einer sehr geordneten und städtebaulich attraktiven Gesamterscheinung des Standortbereiches.</p> <p>Im südöstlichen Standortbereich, entlang der Margeritenstraße und der Begonienstraße, finden sich mehrere Produktions- und Lagerhallen. Diese sind für Lastenverkehre aufgrund des zu passierenden Wohngebietes und zweier kleinerer Kreisverkehre nur suboptimal zu erreichen. Ferner finden sich Freiflächen bzw. Restgrundstücke, wobei die Gebietscharakteristik in diesem Bereich sukzessive durch Wohnbebauungen zersetzt wurde.</p>

Der südwestliche Standortbereich liegt nahe der B 96 und kann ohne das Wohngebiet zu passieren erreicht werden. Hier finden sich erneut unterschiedliche Fachmärkte (z. B. Möbelhaus, Bettenhandel) und Großhändler (z. B. Farbenhandel, Baustoffhandel).

FLÄCHENPOTENZIALE

Freiflächen und Restgrundstücke:
 in privatem Besitz: 5,1 ha
 in städtischem Besitz: 2,1 ha

**HANDLUNGS-
 EMPFEHLUNGEN**

Der Standort liegt für Konsumenten verkehrsgünstig an der B 96 zwischen Neubrandenburg und Neustrelitz, weshalb eine räumliche Konzentration von Handelsunternehmen festzustellen ist. Eine sukzessive Zersetzung des Standorts mit Wohnbebauungen ist im südöstlichen Bereich evident. Zwar sind in diesem Standortbereich noch Freiflächen bzw. Restgrundstücke vorhanden, doch liegen diese in direkter Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung, weshalb auf eine Ansiedlung von emittierenden Produktionsunternehmen verzichtet werden sollte. Aufgrund möglicher Nutzungskonflikte durch Lieferverkehre sollte hier auf eine Vermarktung an großflächige Handelsunternehmen oder Logistik- und Transportunternehmen verzichtet werden.

Die Standorte entlang der Begonienstraße würden sich für eine Nutzung durch das Kleingewerbe oder das Handwerk eignen – immer gegeben des Falles die Produktion ist weder lärmintensiv, noch verläuft diese im 24/7-Betrieb. Ferner bestehen städtische Potenzialflächen für die Ansiedlung von Gewerbe an der Margeritenstraße. Doch verfügen diese aktuell über keinen Strom-, Wasser, oder Medianetanschluss. Für eine Vermarktung besteht daher dringender Bedarf einer technischen Nachrüstung.

**STANDORT-
 IMPRESSIONEN**



Im südöstlichen Standortbereich befinden sich mehrere Lager- bzw. Produktionshallen, deren Erscheinungsbild variiert.



Im südöstlichen Standortbereich, welcher mit der B 96 über eine ausgezeichnete Anbindung verfügt, dominieren Fachmärkte das Erscheinungsbild, wie hier zu sehen ein großflächiges Möbelhaus.



Nördlich des Mirabellenstraße befindet sich ein Autohandel. Darüber hinaus sind im nördlichen Standortbereich einzeln Kfz-Werkstätten oder Kfz-Versicherungen angesiedelt. Durch das Bethanien-Center ist nichtsdestotrotz der Handel die dominierende Nutzergruppe.

QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

6.1.12 Standort-Steckbriefe: Weitin-Neubrapharm

STECKBRIEF 12

WEITIN NEUBRAPHARM

STANDORT MIT HOHER NUTZUNGSMISCHUNG

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsfläche
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	Ja
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche
NAME DES B-PLANS	B-Plan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GE, GI
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 77,1 ha Nettofläche: 53,0 ha
ERSCHLIEßUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Logistik und Transport, Industrie und Produktion, Büro und Verwaltung
BEISPIELHAFTER UNTERNEHMERBESATZ	Chefs Culinar GmbH & Co. KG, DPDHL AG, Schütt Stahlhandel GmbH & Co. KG, MTN Neubrandenburg GmbH
ANZAHL DER UNTERNEHMEN	44
ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE	1.390
GEBIETSTYP	Standort mit hoher Nutzungsmischung
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 16,0 km bzw. 21,0 km (Neubrandenburg-Ost bzw. Nord) Bundesstraße (B 104): Direktanschluss ü. Stavenhagener Straße Bundesstraße (B 96): 4,4 km ÖPNV (BUS): Linie 10, diverse Haltestellen im Gebiet SPNV (Regionalbahn): 4,3 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: vorhanden (aktiv)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Acker-/Waldflächen, Gleisanlage Ost: Ackerfläche (Entwicklungsfläche Weitin Stadtblick) Süd: Wohngebiet Weitin West: Acker-/Waldflächen
UMWELTASPEKTE	Überlappung mit Wasserschutzgebiet im gesamten Standortbereich, angrenzende MV Schutzgebiete in Nord, Ost und West
RESTRIKTIONEN	Nutzungseinschränkungen u. U. durch Überlappung mit Wasserschutzgebiet und angrenzendem Landschaftsschutzgebiet/FFH Gebiet, keine ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung und verhältnismäßig weite Distanz zur nächsten Anschlussstelle
GEBIETS-CHARAKTERISTIK	Der Standort erstreckt sich nördlich der Stavenhagener Straße (äußere Erschließung) und wird im Norden, Westen und Osten durch Acker- bzw. Waldflächen begrenzt. Im Süden grenzt der Standort an den Siedlungsbereich Weitin. Die innere Erschließung des zusammenhängenden Standortes wird durch diverse Straßen sichergestellt, sodass alle Betriebsstandorte gut erreichbar sind. Das Gebiet wirkt städtebaulich geordnet und weist keine nennenswerten baulichen Missstände auf, wenn auch weitreichende Flächenpotenziale in Form von Freiflächen und Restgrundstücken bestehen. Zudem finden sich vereinzelte Fehlnutzungen, wie z. B. ein Wohnhaus oder eine PV-Anlagen, wobei sich fehlgenutzte und bzw. oder mindergenutzte Flächen teils in attraktiver Standortlage befinden. Der Unternehmensbesatz am Standort ist divers, sodass sich kein eindeutiges Schwerpunktprofil ableiten lässt. Einerseits wird das Gebiet durch einzelne Nutzer aus den Bereichen Logistik und Transport sowie Handel – z. B. <i>Chefs Culinar GmbH & Co. KG</i> – geprägt, andererseits findet sich ein hoher und somit gebietscharakteristischer Mischungsnutzungsanteil (z. B. Maschinenbauer, Archivservice, Möbelhaus, Bildungseinrichtung, Gebrauchtwagenhandel, Hotel etc.). Kleingewerbe und

Handwerk sind zwar punktuell vertreten, insgesamt aber von vergleichsweise geringer Bedeutung.

FLÄCHENPOTENZIALE

Freiflächen und Restgrundstücke:
 in privatem Besitz: 5,5 ha
 in städtischem Besitz: 9,2 ha

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Das Gebiet Weitin Neubrandenburg weist keine drängenden Handlungsbedarfe auf. Aufgrund der verfügbaren Freiflächen sowie Restgrundstücke und der (bedingten) Möglichkeit zur Erbringung von Emissionen (Schutzgebiete) könnte der Standort sukzessive in ein „höherwertiges Gewerbegebiet“ weiterentwickelt werden. Die Angebotsqualität könnte in diesem Fall durch die Bereitstellung von entsprechenden Verkehrsinfrastrukturen (z. B. Aufstockung von LKW-Parkbuchten, Inwertsetzung der Gleisanlage) erhöht werden. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächenzuschnitte wäre eine Vermarktung an Handwerk und Kleingewerbe, ebenso wie an Unternehmen aus dem Bereich Industrie- und Produktion denkbar. Aufgrund der verhältnismäßig schlechten Anbindung an die A 20 erscheint eine Ansiedlung von Logistikunternehmen eher unwahrscheinlich.

STANDORTIMPRESSIONEN



Entlang der Friedrich-Schott-Straße zeigen sich großflächige Restgrundstücke bzw. Freiflächen für weitere Unternehmensansiedlungen oder endogene Verlagerungsbedarfe.



Der südwestliche Standortbereich wird durch den großflächigen Einzelhandel geprägt, was für ein insgesamt gepflegtes Erscheinungsbild spricht. Hier ist die Niederlassung eines Möbelhauses zu sehen.



Standortbesuchern und Kunden weist eine Tafel den Weg zu den Betriebsstandorten. Diese erhöht die Sichtbarkeit am Standort und unterstreicht das geordnete Gesamterscheinungsbild.

QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

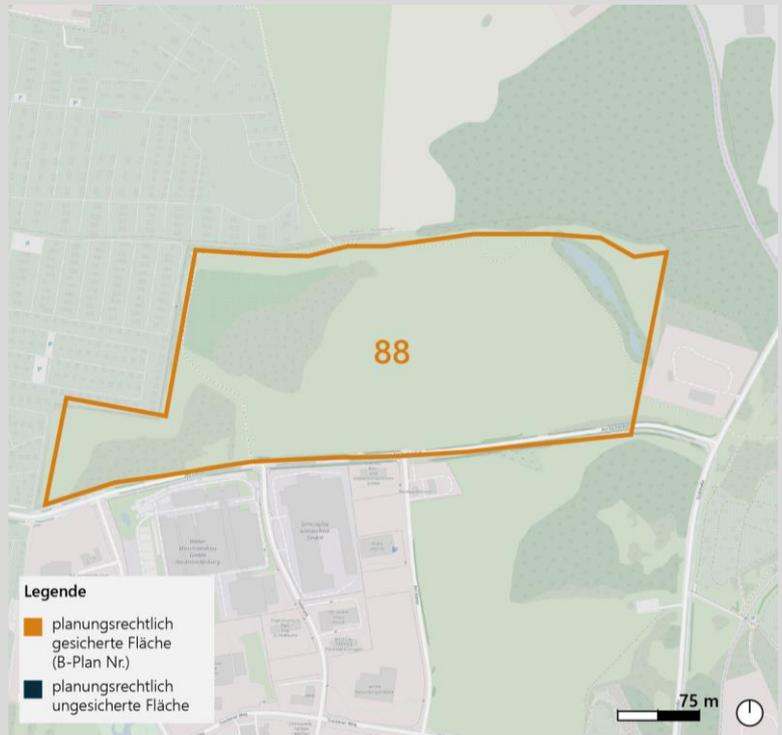
6.1.13 Standort-Steckbrief: Nettelkuhl

STECKBRIEF 13

NETTELKUHLE

BESTANDSGEBIET OHNE AKTUELLEN BESATZ

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Bestandsgebiet
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	Ja
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche
NAME DES B-PLANS	B-Plan Nr. 88 „Nettelkuhl“
AUSWEISUNG GEM. B-PLAN	GE, GEe
STANDORTGRÖßE GEM. B-PLAN	Bruttofläche: 39,5 ha Nettofläche: 6,3 ha
ERSCHLIEßUNG	teilweise vorhanden
AKTUELLE BEBAUUNG	Keine Bebauung (aktuell ohne Unternehmensbesatz)
VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 12,9 bzw. 13,9 km (Neubrandenburg-Ost, -Nord) Bundesstraße (B 104): 4,0 km Bundesstraße (B 96): 5,1 km ÖPNV (BUS): n. v. SPNV (Regionalbahn): 4,4 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: n. v.
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Wald-, Ackerflächen, Kleingärten Ost: Wald-, Grünflächen Süd: Gewerbegebiet (Datzeberg-Nord), Acker-, Waldflächen West: Kleingärten
UMWELTASPEKTE	n. v.
RESTRIKTIONEN	n. v.
STANDORTBEWERTUNG	Das Bestandsgebiet Nettelkuhl ist durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan (Nr. 88) gesichert, welcher eine Ansiedlung von nicht produzierendem Gewerbe ausschließt. Aktuell findet sich jedoch kein Besatz am Standort, sodass das Bestandsgebiet für eine großflächige Ansiedlung zur Verfügung steht. Das Bestandsgebiet befindet sich im Norden der Stadt und schließt an das Gewerbegebiet Datzeberg Nord an. Das Umfeld kann als restriktionsarm eingestuft werden. Die äußere Erschließung wird über die Straße Am Eschenhof sichergestellt. Eine innere Erschließung ist aktuell nicht vorhanden. Aufgrund des rechtsgültigen B-Planes könnten eine Erschließung und nachfolgende Vermarktung des Gebietes kurzfristig erfolgen. Aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Besitzverhältnisse, des restriktionsfreien Umfeldes und der kurzfristigen Verfügbarkeit nimmt das Bestandsgebiet Nettelkuhl im gesamtstädtischen Kontext eine hohe Bedeutung ein.
FLÄCHENPOTENZIALE	Freiflächen und Restgrundstücke in privatem Besitz: 0,0 ha in städtischem Besitz: 6,3 ha

QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

6.2 KAUFFÄLLE UND FLÄCHENUMSÄTZE

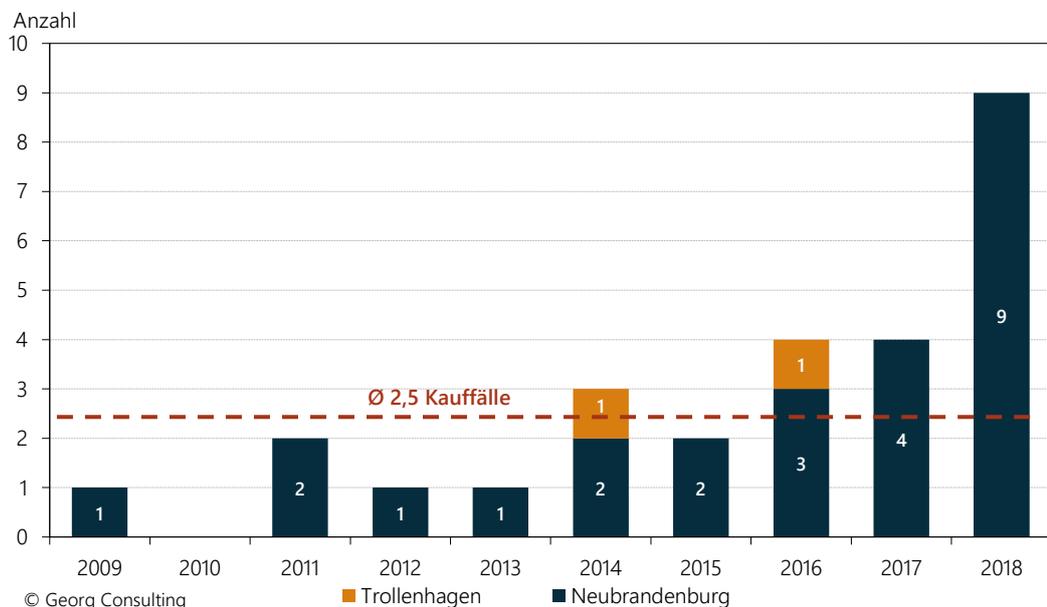
Die Untersuchung in den nachfolgenden Unterkapiteln basiert auf einer Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Der Datensatz umfasst die Gesamtheit der registrierten und notariell beglaubigten Kauffälle für bebaute Grundstücke und unbebautes baureifes Land. Der Datensatz wurde durch den Gutachter um Wohnbauflächen und Mischnutzungsflächen bereinigt. In letzterem Fall wurde zusätzlich geprüft, ob eine gewerbliche Nutzung gegeben war oder nicht. Zudem wurde der Datensatz um Doppelzählungen bereinigt. Die zugrundeliegenden Daten bilden somit die Gesamtheit der Kauffälle für die Zeitspanne der Jahre zwischen 2009 und 2019 für die Stadt Neubrandenburg ab.

Zudem wurden die durch den Gutachterausschuss registrierten Kauffälle für die Gemeinde Trollenhagen untersucht. In dieser befindet sich der für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Großstandort des Flughafens Neubrandenburg/Trollenhagen.⁷

6.2.1 Gewerbebauland

Über den Betrachtungszeitraum erfasste der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte insgesamt 25 Kauffälle in der Stadt Neubrandenburg und zwei Kauffälle in der Gemeinde Trollenhagen (vgl. Abbildung 25).

ABBILDUNG 25: KAUFFÄLLE MIT GEWERBEBAULAND, 2009–2019



⁷ In der Gemeinde Trollenhagen befindet sich der Flughafen Neubrandenburg/Trollenhagen, dem ein gewerblicher Standort angegliedert ist. Die am Standort befindlichen Flächen liegen in der Größenordnung von rund 255 Hektar. Anvisiert wird die Ansiedlung von flug- und raumfahrtaffinen Industrien sowie Zulieferbetrieben, sodass der Großstandort auch Nachfrage für Gewerbebestände in Neubrandenburg binden kann.

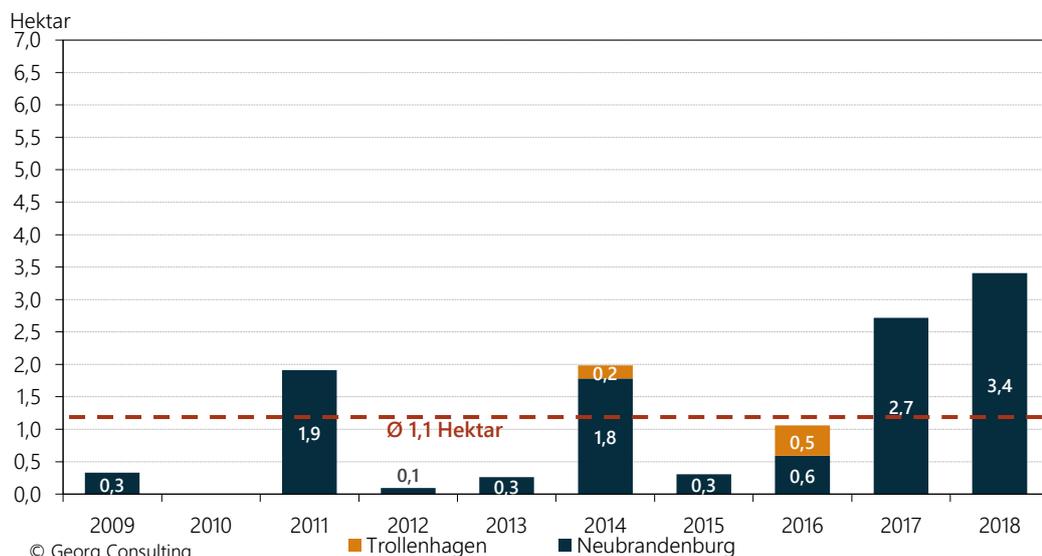
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Mit durchschnittlich 2,5 Grundstücksverkäufen pro Jahr zeigt sich in Neubrandenburg eine verhältnismäßig geringe Marktdynamik. Die relativ niedrige Zahl an Kauffällen kann entweder auf eine geringe Gewerbeflächennachfrage hindeuten oder durch ein knappes Gewerbeflächenangebot bedingt sein.

Wie die Standortbesichtigungen jedoch gezeigt haben, besteht in Neubrandenburg ein hohes Potenzial an Restflächen, sodass Ersteres zutreffend sein dürfte. Ferner verfügen einige Altstandorte in Neubrandenburg über leerstehende Hallen, die gemietet und gekauft werden können (Gebrauchtmarkt), was sich mindernd auf die Nachfrage nach Baugrundstücken auswirken dürfte (vgl. 6.2.2). Im Zeitverlauf zeigen sich deutliche Schwankungen der Gewerbeflächennachfrage. Während in den Jahren zwischen 2009 bis einschließlich 2013 lediglich fünf Grundstücksverkäufe zu verzeichnen waren, zog die Gewerbeflächennachfrage in der zweiten Hälfte des Betrachtungszeitraumes deutlich an (20 Kauffälle). Insbesondere das Jahr 2018 ist hierbei mit neun Kauffällen hervorzuheben.

Deutliche Schwankungen zeigen sich ebenso hinsichtlich des Flächenumsatzes. Über die letzten zehn Jahre wurden insgesamt Flächen für Gewerbebauland in der Größenordnung von rund 11,4 Hektar (ohne Pachtverträge) in der Stadt Neubrandenburg umgesetzt. Mit einer durchschnittlichen Vermarktung von rund 1,1 Hektar pro Jahr fällt der Flächenumsatz moderat aus. Ähnlich wie bei der Kauffallaufstellung zeigt sich hier eine Zweiteilung der Dynamik über den Betrachtungszeitraum. Zwischen 2009 und 2013 wurde im Durchschnitt rund 0,5 Hektar pro Jahr an Gewerbebauland vermarktet. Hingegen zeigt sich für die Jahre zwischen 2014 und 2018 ein durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr von rund 1,8 Hektar und somit eine signifikante Umsatzsteigerung.

ABBILDUNG 26: FLÄCHENUMSÄTZE MIT GEWERBEBAULAND, 2009–2019

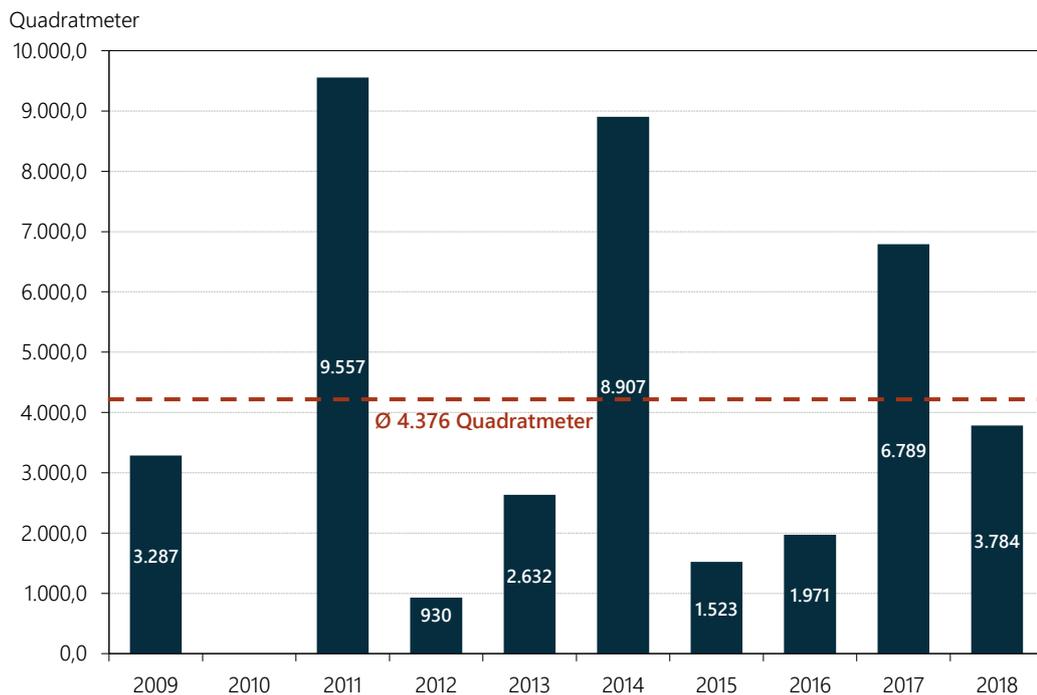


QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Der realisierte Durchschnittspreis je Quadratmeter Gewerbebauland lag in Neubrandenburg bei 17,77 Euro und somit rund 2,52 Euro unter dem gemittelten Quadratmeterpreis, der in den vorgegebenen Bodenrichtwerten für gewerbliches Bauland vorgesehen ist.

In der Abbildung 27 sind die gemittelten Grundstücksgrößen je Kauffall für die jeweiligen Untersuchungsjahre zu entnehmen. In der Gesamtbetrachtung lag die durchschnittliche Grundstücksgröße je Kauffall für Gewerbebauland in Neubrandenburg bei rund 4.376 Quadratmeter. Grundstücke, die sich in der Größenordnung zwischen 2.000 bis 6.000 Quadratmeter bewegen, sprechen in aller Regel für eine Nachfrage, die schwerpunktmäßig durch kleine und mittelständische Unternehmen ausgelöst wird. Somit zeigt sich für Neubrandenburg der bundesweit festzustellende Trend einer kleinteiligeren Gewerbeflächennachfrage. Dieser geht in der Regel auf eine endogen getriebene Nachfrage zurück, welche sich hauptsächlich aus einem lokalen bzw. regionalen Unternehmensbesatz speist. Großflächige Neuansiedlungen, wie jüngst Tesla in Brandenburg, sind hingegen die krasse Ausnahme. Auch dies ist ein bundesweit festzustellender Trend, welcher sich in Neubrandenburg bestätigt.

ABBILDUNG 27: DURCHSCHNITTLICHE GRUNDSTÜCKSGRÖßE JE KAUFFALL, 2009–2019



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

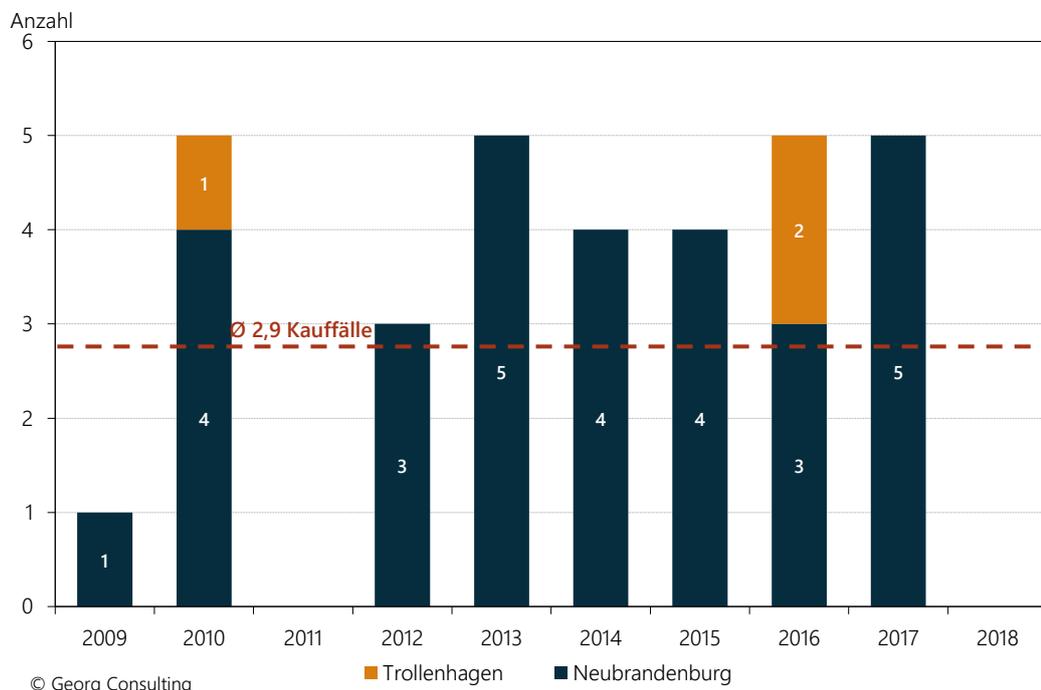
Ferner erlaubt die Analyse der Kauffälle eine erste Einschätzung hinsichtlich der Eigentumsstrukturen auf dem Neubrandenburger Markt für Gewerbebauland. Rund die Hälfte (56,0 %) der 25 Kauffälle ging auf private Verkäufer (hier zusammengefasst

aus Privatpersonen und Firmen) zurück. In rund einem Drittel (36,0 %) der registrierten Kauffälle trat die Stadt Neubrandenburg als Verkäuferin von Flächen auf. Die übrigen knapp acht Prozent (8,0 %) der Kauffälle entfiel auf eine Wohnungsgesellschaft, wobei auf Basis der zugrundeliegenden Daten nicht genauer spezifiziert werden kann, welche Wohnungsgesellschaft als Verkäuferin in Erscheinung trat. Vor diesem Hintergrund kann die Rolle des Privatsektors nicht abschließend beurteilt werden.

6.2.2 Bebaute Grundstücke

Insgesamt verzeichnete der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte in den vergangenen zehn Jahren 29 Kauffälle für bebaute Grundstücke in Neubrandenburg. Dies entspricht durchschnittlich 2,9 Grundstücksverkäufen pro Jahr (vgl. Abbildung 28). In den Jahren 2011 und 2018 wurden keine Verkäufe registriert. Die Anzahl der jährlich abgeschlossenen Kauffälle variiert im Zeitverlauf stark, sodass sich über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg kein stetiger Trend abzeichnet. Wird der Betrachtungszeitraum in zwei zeitgleiche Perioden (2009–2013 bzw. 2014–2018) unterteilt, zeigt sich hingegen ein leicht positiver Trend, von 13 auf 16 Kauffälle pro Jahr und Betrachtungszeitraum.

ABBILDUNG 28: KAUFVERTRÄGE BEBAUTER GEWERBEGRUNDSTÜCKE, 2009–2018

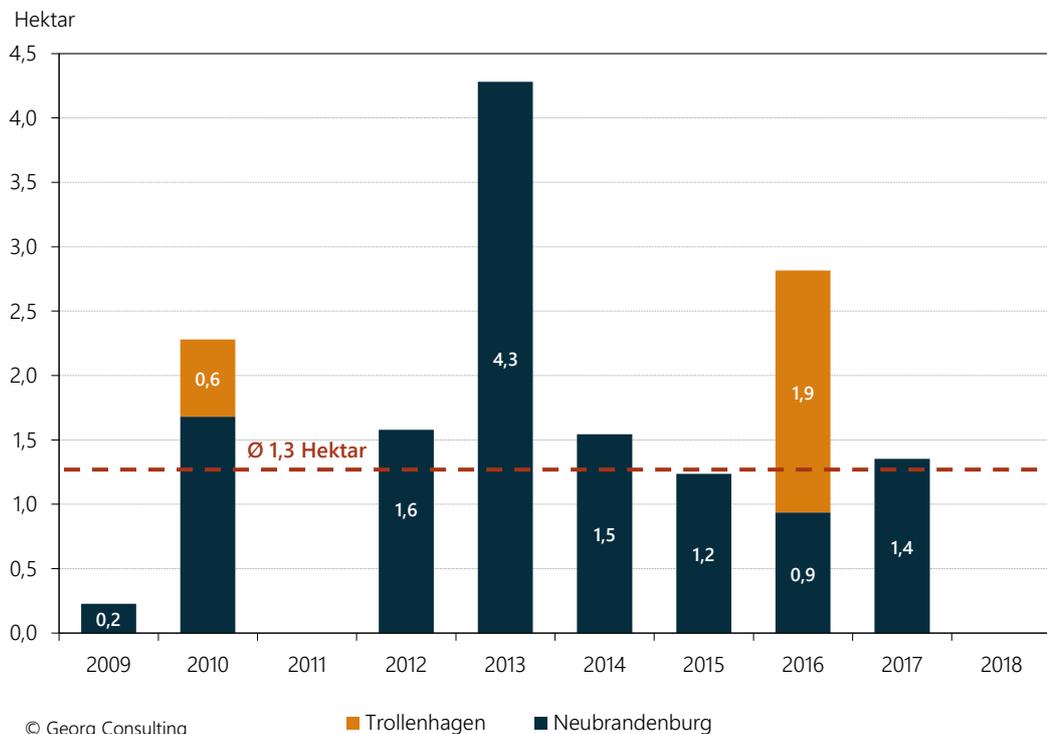


QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Werden ferner die Kauffälle für bebaute Grundstücke nach Nachfragegruppen differenziert, zeigt sich, dass die Hälfte (50,0 %) aller Verkäufe in der Stadt Neubrandenburg und der Gemeinde Trollenhagen auf das Segment Gewerbe zurückzuführen sind. Mit einem Anteil von 37,5 Prozent trat ferner der Handel als wichtige Nachfragegruppe auf. Der geringste Anteil (12,5 %) resultierte aus der Nachfrage von Industrie- und Produktionsunternehmen.

Der Flächenumsatz mit bebauten Gewerbegrundstücken belief sich in Neubrandenburg zwischen 2009 und 2018 auf insgesamt 12,8 Hektar (Ø 1,3 Hektar/Jahr) (vgl. Abbildung 29). Entgegen der Kauffallaufstellung offenbart eine Unterteilung in zwei Betrachtungsperioden einen Rückgang der Flächenumsätze von 7,8 Hektar zwischen 2009 und 2013 auf 5,1 Hektar zwischen 2014 und 2018 (vgl. Tabelle 4). In den Jahren 2011 und 2018 wurden keine Flächenumsätze getätigt.

ABBILDUNG 29: FLÄCHENUMSATZ BEBAUTER GEWERBEGRUNDSTÜCKE, 2009–2018



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

TABELLE 4: RELATION DES VERMARKTUNGSGESCHEHENS UNBEBAUTER ZU BEBAUTEN GEWERBEGRUNDSTÜCKEN IN NEUBRANDENBURG, 2009–2018

GEBÄUDEART	KAUFFÄLLE		UMSÄTZE	
	2009–2013	2014–2018	2009–2013	2014–2018
	Anzahl	Anzahl	ha	ha
Gewerbebauland	5	20	2,6	8,8
Bebaute Gewerbegrundstücke	13	16	7,8	5,1

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Ein Umsatzverhältnis von unbebauten zu bebauten Flächen von aktuell rund 1,0 zu 1,1 spricht für einen verhältnismäßig entspannten Gewerbeflächenmarkt. Erfahrungswerte zeigen, dass ein angespanntes Marktgeschehen i. d. R. ab einem Umsatzverhältnis von 1 zu 3 bzw. 1 zu größer 3 festzustellen ist. Darüber hinaus fällt auf, dass sich das Umsatzverhältnis über den Betrachtungszeitraum gedreht hat. Während der Flächenumsatz mit bebauten Grundstücken zwischen der ersten und zweiten Periode um rund 34,7 Prozent fiel, stieg der Umsatz mit Gewerbebauland zwischen den o. g. Perioden um 238,9 Prozent.

Der größte Anteil der registrierten Kauffälle entfiel auf die Gebäudeart der Werkstattgebäude (41,4 %). Diese Gebäudeart nimmt auch in Anteilen an den umgesetzten Flächen die Spitzenposition ein. Ebenfalls vergleichsweise häufig nachgefragt wurden Gewerbehallen (31,0 %). Die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Grundstücksgrößen können dem vergleichsweise häufig nachgefragten Typus des Autohauses (17,2 %) zugerechnet werden. Sowohl in Kauffallzahlen wie in Flächenumsätzen zeigte sich über den Betrachtungszeitraum eine deutlich geringere Nachfrage nach Bürogebäuden (6,9 %) und Lagerhallen (3,4 %).

TABELLE 5: VERMARKTUNGSGESCHEHEN BEBAUTER GEWERBEGRUNDSTÜCKE NACH GEBÄUDEART IN NEUBRANDENBURG 2009–2018

GEBÄUDEART	KAUFFÄLLE		FLÄCHENUMSATZ	
		Anzahl		qm
Gewerbehalle		9		53.038
Lagerhalle		1		1.500
Werkstattgebäude		12		54.234
Autohaus		5		36.152
Bürogebäude		2		8.213
SUMME		29		153.137

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

6.3 ANFRAGEN FÜR GEWERBEFLÄCHEN

Die vorangegangene Analyse des Gewerbeflächenumsatzes bezieht sich lediglich auf die tatsächlich erworbenen Gewerbegrundstücke durch Unternehmen. In der Praxis hingegen zeigt sich oftmals, dass in Räumen mit geringem Bestandsflächenpotenzial (Restgrundstücke) die Umsatzstatistik entsprechend niedrig ausfällt. Vereinfacht ausgedrückt: wo kein Angebot ist, da kann auch kein Umsatz generiert werden! Diesem Argument Rechnung tragend, werden nachstehend Anfragen für Gewerbeflächen dargestellt, die bis dato zu keiner Ansiedlung geführt haben. Eine derartige Erfassung erfolgt durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Neubrandenburg seit dem August 2018 (vgl. Tabelle 6). Zwischen August 2018 und Mai 2020 kam es laut Wirtschaftsförderung zu 17 Anfragen durch Unternehmen. Der Bedarf summiert sich auf insgesamt rund 17,9 Hektar. Mehr als zwei Drittel der Anfragen resultierten aus der Stadt

Neubrandenburg. Der endogene Unternehmensbesatz fungiert somit als wichtigster Nachfrager nach Gewerbeflächen.

TABELLE 6: ÜBERSICHT GEWERBEFLÄCHENANFRAGEN IN NEUBRANDENBURG, 2018–2020*

ANFRAGE FÜR GEWERBEFLÄCHEN	ANZAHL DER ANFRAGEN		FLÄCHENBEDARF	
		Anzahl		ha (netto)
Endogene Nachfrage		12		9,8
Exogene Nachfrage		5		8,1
SUMME		17		17,9
<i>ohne Logistik</i>		16		11,0

* 01.08.2018–31.05.2020. QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Demzufolge entfällt auch das Gros der angefragten Flächenbedarfe auf den endogenen Unternehmensbesatz. Während lokale Unternehmen insgesamt Anfragen für rund 9,8 Hektar aussprachen, erfolgten Anfragen von außerhalb für rund 8,1 Hektar. Hierbei ist jedoch hervorzuheben, dass eine mit Logistik in Verbindung stehende Anfrage allein einen Flächenbedarf von rund 6,8 Hektar abdeckt. Wird diese bei der Betrachtung der durchschnittlichen Flächengröße je Anfrage exkludiert, so zeigt sich, dass endogene Anfragen im Durchschnitt bei 0,8 Hektar lagen und exogene Anfragen bei rund 0,3 Hektar. Die sehr kleinteilige Flächennachfrage lässt darauf schließen, dass es sich bei den Anfragen exogenen Ursprungs um regionale Akteure handeln könnte.

Bei der Analyse der Anfragen ist zu berücksichtigen, dass Unternehmen oftmals in unterschiedlichen Kommunen zeitgleich Flächenanfragen stellen. Ob und in wie weit diese locker und unverbindlich formulierten Anfragen tatsächlich zu konkreten Ansiedlungen führen, zeigt sich erst im Laufe der unternehmerischen Standortanalyse. Es kann also keineswegs davon ausgegangen werden, dass eine Anfrage in logischer Konsequenz auch zu einer konkreten Ansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung führt. Im Fall Neubrandenburgs lässt sich festhalten, dass 4 aus 17 Anfragen zu einem Kauffall geführt haben. Weitere drei Anfragen stehen noch aus, sodass diese aktuell nicht in die Gegenüberstellung einfließen können. Somit führte knapp jede dritte Anfrage zu einem konkreten Flächenverkauf (28,6 %).

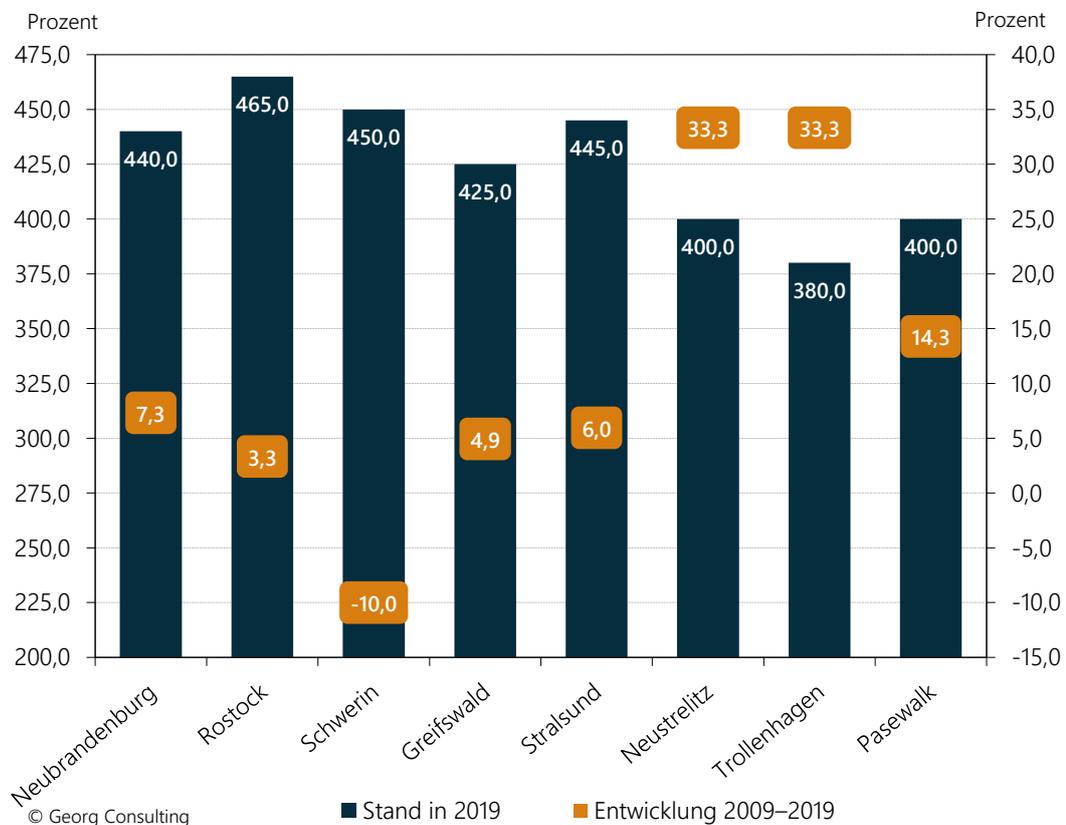
6.4 EXKURS: HEBESÄTZE DER GEWERBESTEUER

Die Gewerbesteuer ist ein bedeutendes finanzpolitisches Instrument bundesdeutscher Städte und Gemeinden, um aus „eigener Quelle“ Mittel zu erwirtschaften. Somit trägt die Gewerbesteuer maßgeblich zur Finanzierung der kommunalen Haushalte bei und sichert die Versorgung mit öffentlichen Leistungen. Im Sinne der Selbstverwaltung und auf Basis des Steuerfindungsrechts sind Kommunen dazu ermächtigt, die Höhe des jeweiligen Hebesatzes für Gewerbesteuern im Zuge der jährlichen Haushaltsplanung für das gesamte Gemeindegebiet eigenständig festzulegen.

Dies ist von zentraler Bedeutung, da der Hebesatz einen multiplizierenden Einfluss auf die tatsächliche Steuerschuld eines Gewerbebetriebes hat und demzufolge als Instrument kommunaler Wirtschaftsförderung eingesetzt werden kann. Für Unternehmen hingegen stellt der Hebesatz in erster Linie einen „harten“ Standortfaktor dar, welcher gewichtigen Einfluss auf unternehmerische Standortentscheidungen und den Ansiedlungs- bzw. Verlagerungswillen von Betrieben hat. Vor diesem Hintergrund gewähren Kommunen und Gemeinden vielerorts steuerliche Anreize in Form von geringen Hebesätzen, um Unternehmen für eine Ansiedlung zu begeistern. Denn im Gegensatz zu einmalig anfallenden Kosten, wie der Grundstückserstehung, werden Gewerbesteuer in regelmäßigen Abständen abgeführt.

Eine vergleichende Betrachtung der Hebesätze der Gewerbesteuer in ausgewählten Zentren und Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern kann Abbildung 30 entnommen werden. Mit 465,0 Prozent wurde im Jahr 2019 der landesweit höchste Hebesatz in der Hansestadt Rostock erhoben, gefolgt von der Landeshauptstadt Schwerin und der Hansestadt Stralsund. Im mittleren Bereich der Spanne liegen die Oberzentren Greifswald und Neubrandenburg. Am stärksten sind die Gewerbesteuerhebesatz seit 2009 in der Gemeinde Trollenhagen sowie in Neustrelitz angehoben worden.

ABBILDUNG 30: GEWERBESTEUERHEBESÄTZE IN AUSGEWÄHLTEN ZENTREN DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN, 2009–2019



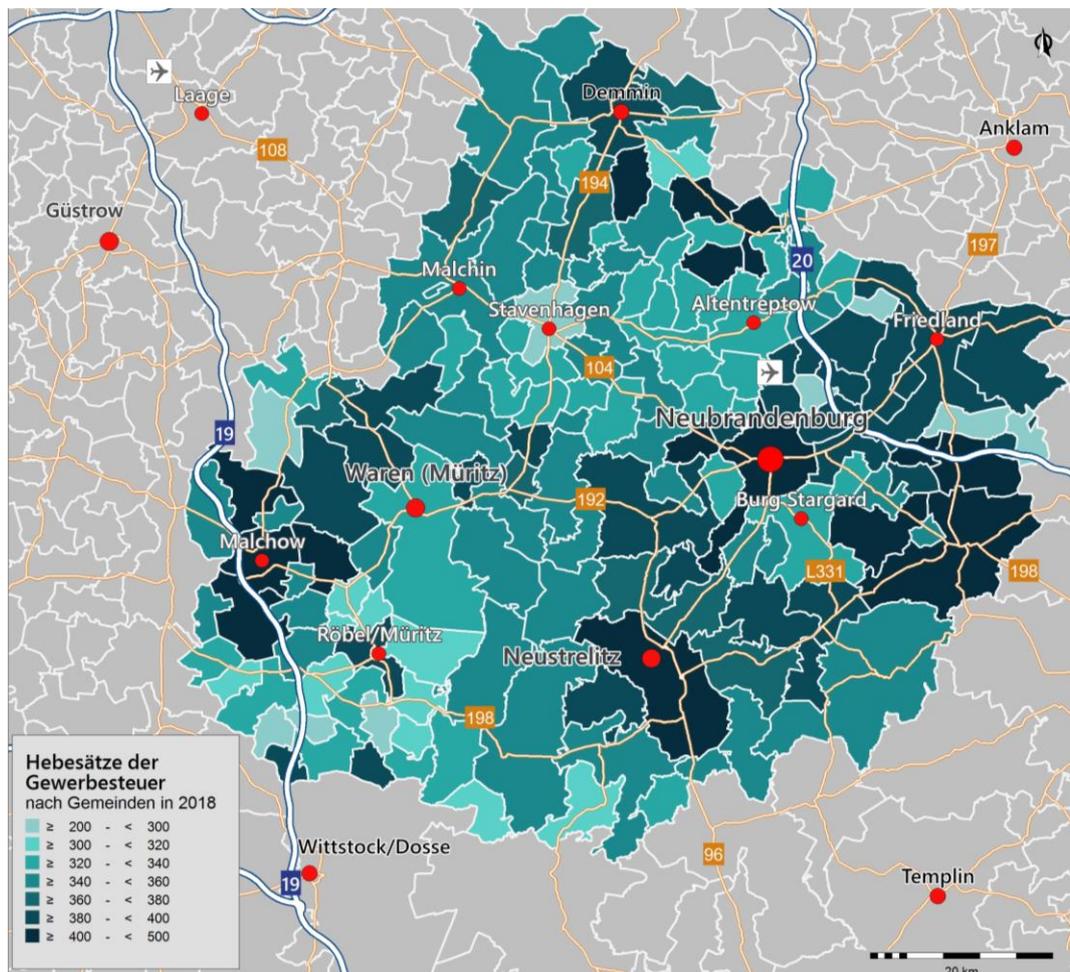
QUELLEN: DEUTSCHER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMERTAG (2020); IHK NEUBRANDENBURG (2020); STATISTISCHES AMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019); GEORG CONSULTING (2020).

Dem Anstieg zum Trotz erheben beide Gebietskörperschaften vergleichsweise niedrige Hebesätze. Dies trifft auch für die Stadt Pasewalk zu, in welcher sich ein weiterer gewerblicher Großstandort befindet.

Mit 440,0 Prozent wurde der höchste Hebesatz im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte durch die Stadt Neubrandenburg erhoben. Weiterhin legten die Gemeinden Kublank (420,0 %) und Lindetal (405,0 %) Hebesätze jenseits der 400,0 Prozentmarke fest. Aufgrund der Anschlussstelle Friedland i. M. (Anschlussstelle 33) besitzen beide Gemeinden eine äußerst gute verkehrliche Erreichbarkeit. Zudem ist die Nähe zum Oberzentrum Neubrandenburg als vorteilhafter Standortfaktor einzustufen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich in den Gemeinden, die in geringer Distanz zur A 19 liegen und über eine vergleichsweise schnelle Anbindung an die nächstgelegenen Anschlussstellen verfügen (z. B. Fünfseen 400,0 %, Göhren-Lebbin 400,0 %). Die Städte Malchow, Neustrelitz und Woldegk veranschlagten allesamt Hebesätze, die oberhalb des Durchschnitts von 347,0 Prozent lagen. Der Modalwert lag im Landkreis bei 350,0 Prozent. Die niedrigsten Hebesätze sind in den Gemeinden Melz (250,0 %), Beseritz (250,0 %) und Schönbeck (220,0 %) anzutreffen.

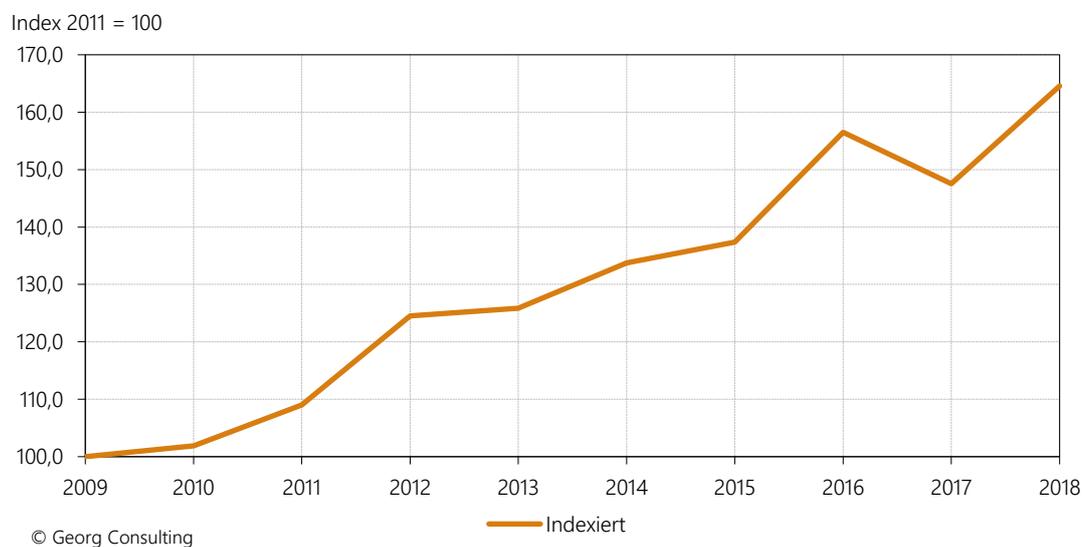
ABBILDUNG 31: GEWERBESTEUERHEBESÄTZE IM LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE, 2018



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); AMT FÜR STATISTIK MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019); GEORG CONSULTING (2020).

Trotz der Spitzenposition Neubrandenburgs im landkreisweiten Vergleich der Hebesätze ist das Gewerbesteuerraufkommen der Stadt zwischen den Jahren 2009 und 2018 kontinuierlich angestiegen (vgl. Abbildung 32). Standen für das Jahr 2009 noch rund 16,95 Mio. Euro zu Buche, so wurden im Jahr 2018 Gewerbesteuereinnahmen von rund 27,89 Mio. Euro im städtischen Haushalt erzielt. Dabei überstiegen die Gewerbesteuereinnahmen, mit einem Überhang von rund 8,8 Mio. Euro im Jahr 2018, die Einkommensteuereinnahmen zuletzt deutlich. Dies verdeutlicht nochmals die bereits thematisierte Bedeutung (vgl. Kapitel 6.1) des Gewerbes im Allgemeinen für die Wirtschaft der Stadt Neubrandenburg.

ABBILDUNG 32: INDEX DER GEWERBESTEUEREINNAMHEN IN NEUBRANDENBURG, 2009–2018



QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019); GEORG CONSULTING (2020).

6.5 KERNAUSSAGEN

- | Die Standortbegehungen haben gezeigt, dass insbesondere im Industriegelände Neubrandenburg ein hoher Handlungsdruck besteht. Der Standort müsste städtebaulich aufgewertet und die Erschließung neu geordnet werden. Der Standortbereich verfügt über deutliche Flächenpotenziale, die mit den entsprechenden Maßnahmen entwickelt werden könnten. Die städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs würde sich zudem positiv auf das gesamtstädtische Erscheinungsbild auswirken.
- | Infolge einer Aufwertung bzw. grundlegenden Neuordnung des Industriegeländes kann sich im Zeitverlauf ein Sonderverlagerungsbedarf ergeben. Zwar besteht mit aktuell rund 99,2 Hektar (netto) ein umfangreiches Angebot an Restgrundstücken, doch befindet sich nur rund ein Drittel (30,2 Hektar netto) in kommunaler Hand. Zahlreiche Restgrundstücke sind angesichts der ungeordneten Erschließung kaum vermarktungsfähig.
- | Zeitgleich geht von den untersuchten Gewerbestandorten eine hohe wirtschaftliche Bedeutung für die Stadt Neubrandenburgs aus. Denn der

Arbeitsplatz eines jeden vierten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt befindet sich in einem Gewerbegebiet. Vor diesem Hintergrund ist eine hinreichende qualitative wie quantitative Verfügbarkeit von Gewerbeflächen von fundamentaler wirtschaftlicher Relevanz für den Wirtschaftsstandort Neubrandenburg.

- | Das Vermarktungsgeschehen fiel in den letzten Jahren (2009–2018) sowohl für Gewerbebauland (Ø 1,1 Hektar/Jahr) wie auch bebaute Grundstücke (Ø 1,3 Hektar/Jahr) gering aus, wobei sich die Relation von unbebauten zu bebauten Flächen in den letzten Jahren zugunsten der Baulandveräußerung gedreht hat.
- | Die vergleichsweise hohe, wenn auch zuletzt stark abnehmende Bedeutung des Gebrauchtflächenmarktes gilt als Indiz für einen weitreichenden Bestand an Lager-, Werkstatt- und Produktionshallen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich das relativ hohe Angebot an Bestandsgebäuden dämpfend auf die Nachfrage nach Gewerbebauland auswirkt.
- | Rund zwei Drittel der Anfragen für Gewerbeflächen resultierten aus Neubrandenburg, was die Bedeutung des endogenen Unternehmensbesatzes für die Gewerbeflächennachfrage verdeutlicht.
- | Infolge entstehender Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarfe sollte die Stadt Neubrandenburg ein gewisses Flächenangebot bereithalten.
- | Darüber hinaus sollte die Stadt ein ergänzendes Flächenangebot in geeigneter Qualität und Quantität für ansiedlungsinteressierte Unternehmen von außerhalb bereit vorhalten.

7 ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE 2035

Methodendiskussion

Für die Ermittlung der zukünftigen gewerblichen Flächennachfrage gibt es unterschiedliche methodische Ansätze. Die Grundlage für den bedarfs- bzw. nachfrageorientierten Ansatz bildet die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage durch Unternehmen. Diese zu erwartende Nachfrage kann durch Unternehmensbefragungen oder durch spezifische Prognosemodelle ermittelt werden. Unternehmensbefragungen erlauben jedoch nur Rückschlüsse auf den kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarf, da der langfristige Bedarf in der Regel nicht eingeschätzt werden kann.

Bei Trend- und Verbrauchsprognosen wird zur Ermittlung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage der in der Vergangenheit realisierte lokale oder regionale Umsatz mit Gewerbeflächen in die Zukunft fortgeschrieben. Bei Fortschreibungen dieser Art wird eine zukünftig gleichbleibendes Nachfragevolumen unterstellt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Flächenumsatz vom Flächenangebot beeinflusst wird und es somit zu einer verzerrten Abbildung der Marktdynamiken kommen kann. Nichtsdestotrotz bieten Trendprognosen, bei einem entsprechend langfristigen Referenzzeitraum und um Spitzen und Sonderfälle geglättete Werte, eine realistische und gute Orientierung für den zukünftigen Bedarf.

Die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage kann außerdem durch Beschäftigungsprognosemodelle ermittelt werden. Breite Anwendung findet in Deutschland das GIFPRO-Modell, das Anfang der 1980er Jahre entwickelt wurde. Der Flächenbedarf wird hierbei aus der Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten je Wirtschaftsabteilung und einer Flächenkennziffer errechnet, d. h. es gilt vereinfacht ausgedrückt: $\text{Fläche} = \text{Beschäftigte} \times \text{Flächenkennziffer}$. In diese Gleichung werden zusätzlich der Planungszeitraum sowie Quoten für Ansiedlungen, Verlagerungen und Wiedernutzungen von Flächen eingerechnet. Flächenbedarf resultiert bei GIFPRO somit primär aufgrund einer Beschäftigtenzunahme. Die Praxis zeigt aber, dass sich in der Vergangenheit der gewerbliche Flächenbedarf in weiten Teilen (mit Ausnahme der Logistik und des Handels) von der Beschäftigtenentwicklung entkoppelt hat.

Es zeigt sich vielmehr ein Zusammenhang zwischen Gewerbeflächennachfrage und konjunktureller Entwicklung. In vielen Regionen Deutschlands fiel etwa der Gewerbeflächenumsatz während der Finanz- und Wirtschaftskrise vergleichsweise gering aus und stieg im Anschluss aufgrund der dynamischen Wirtschaftsentwicklung wieder an.

Verbrauchgestützter lokalspezifischer Orientierungsrahmen 2035

Auf Basis der Erkenntnisse aus den Standortbegehungen sowie der statistischen Analyse der Flächenumsätze kann für die Stadt Neubrandenburg ein Flächenengpass ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 6). Denn eine verzerrte Abbildung der Nachfrage aufgrund eines Angebotsengpasses erscheint bei Betrachtung der noch zur Verfügung stehenden Restflächen äußerst unwahrscheinlich.

Vor diesem Hintergrund wird für die Stadt Neubrandenburg auf ein verbrauchsgestütztes Ermittlungsverfahren zur Aufstellung des Orientierungsrahmens der Gewerbeflächennachfrage 2035 zurückgegriffen. Das Ermittlungsverfahren basiert zum einen auf der Auswertung der Flächenumsätze für Gewerbebauland, welche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte angefragt wurden (vgl. Kapitel 6.2). Weitergehend verknüpft *Georg Consulting* das Ermittlungsverfahren mit unterschiedlichen konjunkturellen Szenarien.

Dabei wird zunächst der Referenzwert des durchschnittlichen Gewerbeflächenbedarfs pro 1 %-BIP-Wachstum ($y = x/n$) ermittelt, welcher sich als Quotient aus durchschnittlichem Gewerbeflächenbedarf pro Jahr ($x = 1,14$ Hektar/Jahr) und angenommenem durchschnittlichem BIP-Wachstum pro Jahr ($n \sim 1,23$) – abgeleitet aus dem durchschnittlichen BIP-Wachstum pro Jahr über die vergangenen zehn Jahre – errechnet. Der Referenzwert des durchschnittlichen Gewerbeflächenbedarfs pro 1 %-BIP-Wachstum (y) wird mit der Anzahl der Jahre des gewählten Betrachtungszeitraumes (16 Jahre) und dem Referenzwert des entsprechenden konjunkturellen Szenarios multipliziert.

TABELLE 7: VERBRAUCHSGESTÜTZTER LOKALSPEZIFISCHER ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IN DER STADT NEUBRANDENBURG 2020–2035⁸

TRENDFORTSCHREIBUNG		ha (netto)
Ø Gewerbeflächenbedarf pro Jahr als Referenzwert (x) <i>(vgl. Abbildung 26: Flächenumsätze mit Gewerbebauland, 2009–2019)</i>		1,14
BIP SZENARIO		ha (netto)
Ø Gewerbeflächenbedarf pro 1 %-BIP-Wachstum als Referenzwert (y) <i>bezogen auf einen Referenzzeitraum von 16 Jahren (2020–2035)</i>		0,93
x 16 Jahre Orientierungszeitraum (2020–2035):		
	x Ø 0,8 % BIP/Jahr	11,9
	x Ø 1,2 % BIP/Jahr	17,8
	x Ø 1,6 % BIP/Jahr	23,8

QUELLEN: GEORG CONSULTING (2020).

⁸ Trotz der aktuellen konjunkturellen Schwankungen ausgelöst durch die COVID-19 Pandemie erscheint der Durchschnittswert des Bruttoinlandsproduktes (BIP) der vergangenen 10 Jahre als realistische Annahme zur Ermittlung der Gewerbeflächennachfrage für einen Zeitraum bis ins Jahr 2035.

Mit Bezug auf die verbrauchsgestützte lokalspezifische Fortschreibung und auf das mittlere konjunkturelle Szenario kommen wir auf einen Nettoflächenbedarf von 17,8 Hektar bzw. 23,7 Hektar (brutto). Dabei umfasst der Nettowert die Zahl der vermarktungsfähigen Gewerbebaugrundstücke. Der Bruttowert hingegen umfasst den gesamten Flächenbedarf für ein Industrie- und Gewerbegebiet, einschließlich der Erschließungs-, Grün- und Parkraumflächen sowie sonstigen Flächen für den Gemeindebedarf.

Sonderbedarf durch Verlagerungen

Im Rahmen der Umwidmung von Teilen des Gewerbebestandes Am Stargarder Bruch in ein mischgenutztes urbanes Gebiet sollen neben gewerblich genutzten Flächen, Flächen für die Entwicklung sozialer und kultureller Einrichtungen sowie Flächen für Wohnnutzungen vorgehalten werden. Aktuell wird für das gesamte Gewerbegebiet "Am Stargarder Bruch" (ehemaliges RWN-Gebiet) ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. Zudem befindet sich die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“ im Aufstellungsverfahren. Vor allem für den südlichen Bereich des ehemaligen RWN-Geländes sind größere Veränderungen zu erwarten, sodass für dieses Areal ein Verlagerungsbedarf von rund 6,5 Hektar (brutto) bzw. 4,9 Hektar (netto) angenommen wird.

Weitere Verlagerungsbedarfe können infolge des Ausbaus der Umgehungsstraße (B 96) sowie der Neuordnung von Standortbereichen im Industriegelände Neubrandenburg Süd (Warliner Straße) hervorgerufen werden. Aufgrund der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 21 „Warliner Straße“ können diese aktuell jedoch nur geschätzt werden. Auf Basis einer GIS-gestützten Flächenanalyse wird der Verlagerungsbedarf für den o. g. Standortbereich nach gegenwärtigem Wissensstand auf rund 8,4 Hektar (netto) bzw. 11,2 Hektar (brutto) taxiert.

Zusätzlich wird eine grundlegende Neuordnung des Standortes Industriegelände Neubrandenburg Nord (Ihlenfelder Straße) empfohlen. Infolge einer Neuordnung und der Durchsetzung einer leistungsfähigen inneren Erschließung – wie sie in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“ vorgesehen ist – würde ein weiterer Verlagerungsbedarf in einer Größenordnung von rund 2,9 Hektar (netto) bzw. 3,9 Hektar (brutto) hervorgerufen werden. Präzise Aussagen über den zeitlichen Horizont der Verlagerungsbedarfe können aus gutachterlicher Sicht derzeit nicht getätigt werden.

Im Ergebnis ergibt sich somit ein Gesamtbedarf von rund 34,0 Hektar (netto) bzw. 45,2 Hektar (brutto) bis ins Jahr 2035, um die zu erwartende endogene und exogene Nachfrage an Gewerbeflächen bedienen zu können.

ABBILDUNG 33: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE 2035



QUELLEN: GEORG CONSULTING (2020).

Abgleich Flächenangebot und errechneter Flächennachfrage

Auf Basis des rein quantitativen Abgleichs von aktuell bestehendem Flächenangebot und errechneter Flächennachfrage gemäß des verbrauchsgestützten lokalspezifischen Orientierungsrahmens wird ersichtlich, dass die Stadt Neubrandenburg rein rechnerisch über ein ausreichendes Flächenpotenzial bis ins Jahr 2035 verfügt. Denn einem errechneten Flächenbedarf von rund 34,0 Hektar (netto) bzw. 45,2 Hektar (brutto) stehen Restflächen in der Größenordnung von rund 99,2 Hektar (netto) bzw. 130,8 Hektar (brutto) gegenüber.

Werden jedoch die errechneten Flächenbedarfe in Relation gesetzt zu den sich in städtischem Besitz befindlichen Flächen (Nettofläche: 30,2 Hektar), so ergibt sich bis 2035 eine relative Flächenknappheit. Dieser Zustand wäre umso frappierender, als

sich aus qualitativen Gesichtspunkten Flächenengpässe ergeben können, da nicht alle Restflächen in einem marktgängigen Zustand sind (vgl. Kapitel 6.1.1–6.1.12).

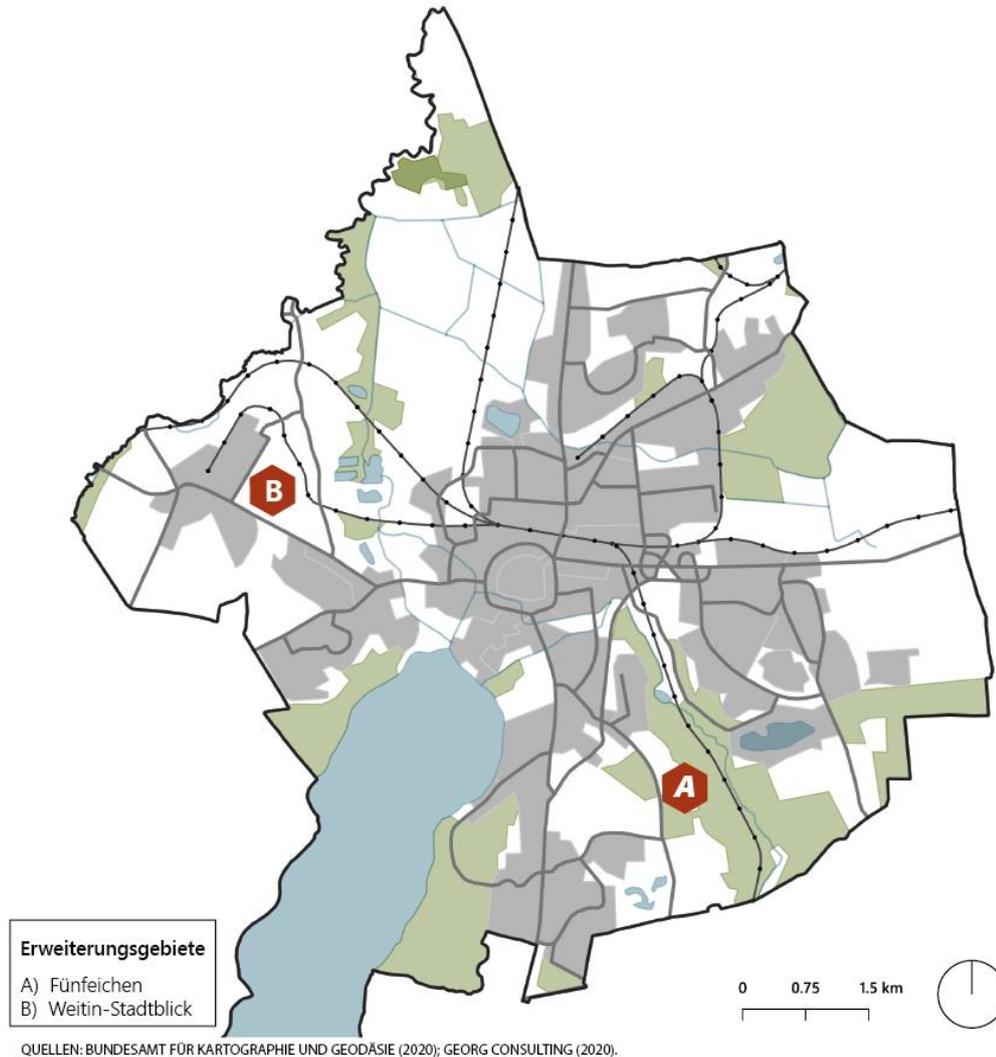
Um eine ausreichende quantitative wie qualitative Versorgung mit Gewerbeflächen in der Stadt Neubrandenburg bis ins Jahr 2035 sicherstellen zu können, muss einerseits die Mobilisierung von Restflächen aktiv vorangetrieben werden (Innen- vor Außenentwicklung). Andererseits sind stets kurzfristig bebaubare Flächen und Grundstücke vorzuhalten, die den modernen Gestaltungsansprüchen genügen („Gewerbegebiete der Zukunft“).

In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Neubrandenburg wurden zwei mögliche gewerbliche Entwicklungsgebiete identifiziert, die im nachfolgenden Kapitel dargestellt werden.

8 MÖGLICHE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Insgesamt umfasst das Flächenangebot in den zwei möglichen Entwicklungsgebieten rund 55,6 Hektar (brutto) (vgl. Abbildung 34). Eine detaillierte Beschreibung sowie Abwägung der jeweiligen Standortvor- und Nachteile sind den nachstehenden Standort-Steckbriefen zu entnehmen.

ABBILDUNG 34: ÜBERSICHTSKARTE DER MÖGLICHEN ENTWICKLUNGSFLÄCHEN



QUELLEN: BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

TABELLE 8: ÜBERSICHT DES ANGEBOTES AN MÖGLICHEN ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

STANDORT	FLÄCHEN- POTENZIAL	PRIVATER BESITZ	STÄDTISCHER BESITZ
	ha (brutto)	ha (brutto)	ha (brutto)
Fünfeichen	18,7	18,7	0,0
Weitin Stadtblick	36,9	9,1	27,8
SUMME	55,6	27,8	27,8

QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

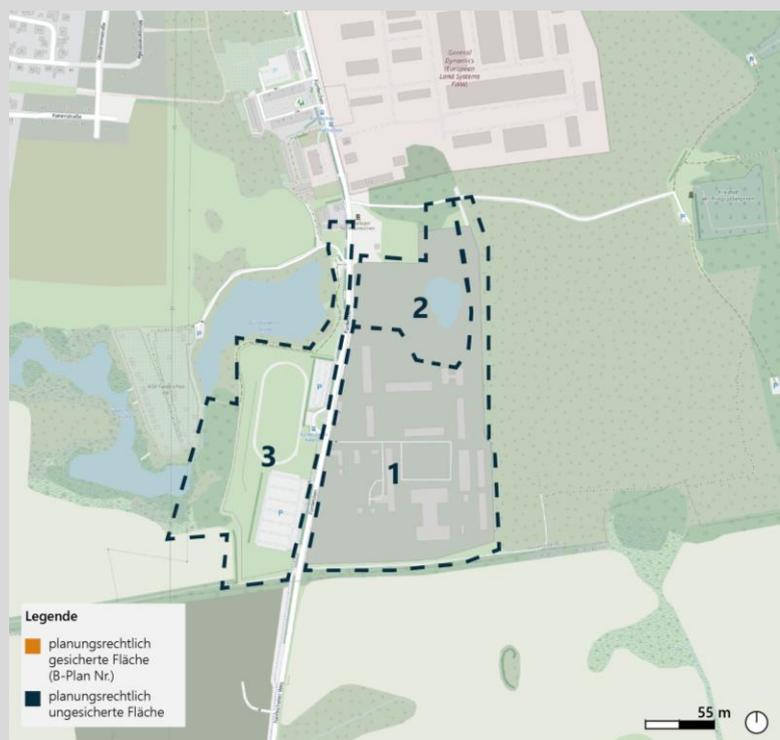
8.1.1 Standort-Steckbrief: Mögliche Entwicklungsfläche Fünfeichen

STECKBRIEF A

FÜNFEICHEN

MÖGLICHE ENTWICKLUNGSFLÄCHE

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Mögliche Entwicklungsfläche
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	Nein
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Sondergebiet Bund
STANDORTGRÖßE	I. Bruttofläche: 8,9 ha II. Bruttofläche: 3,0 ha III. Bruttofläche: 6,8 ha
ERSCHLIEßUNG	teilweise vorhanden
AKTUELLE BEBAUUNG	Unterkunftsgebäude, Werkstätten, Garagen, Mehrzweckbauten, Sportplatz, Grünflächen
VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 15,9 km (Neubrandenburg-Ost) Bundesstraße (B 104): 6,4 km Bundesstraße (B 96): 2,8 km ÖPNV (BUS): Linie 6 SPNV (Regionalbahn): 5,2 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: n. v.
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Standort der Rüstungsindustrie Ost: Brachflächen, ehemaliger Truppenübungsplatz Süd: Ackerflächen West: Kleingärten, Fünfeichener Teiche
UMWELTASPEKTE	Überlappung mit MV Schutzgebiet Fünfeichener Teiche im Westen, angrenzendes FFH-Gebiet "Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard" im Süden
RESTRIKTIONEN	Nutzungseinschränkungen u. U. durch Überlappung mit Gewässerschutzstreifen, keine ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung, ggf. erhöhte Investitionskosten aufgrund Kampfmittelverdachtsfläche (ggf. Belastung mit Infanteriemunition),
STANDORTBEWERTUNG	Die mögliche Entwicklungsfläche befindet sich im Südosten Neubrandenburgs unweit des Wohngebietes Am Steep. Die mögliche Entwicklungsfläche wird durch den Fünfeichener Weg, welcher die äußere Erschließung sicherstellt, in einen östlichen und einen westlichen Standortbereich unterteilt. Die innere Erschließung ist hingegen ungeordnet. Zwar ist die B 96 über den Fünfeichener Weg in Kürze zu erreichen, doch stellt die relativ große Entfernung zur A 20 einen nicht unerheblichen Standortnachteil dar. Aufgrund der Topografie ist eine gute Bebaubarkeit der Fläche prinzipiell gegeben, wobei zunächst teilweise ein Abriss der ehemaligen Militärgebäude erfolgen müsste. Als restriktiv für eine mögliche Entwicklung könnte sich u. U. eine Belastung mit Infanteriemunition im Boden herausstellen. Die Eignung der möglichen Entwicklungsfläche für eine gewerbliche Nutzung ist grundsätzlich gegeben, doch ist die Fläche aufgrund der o. g. Aspekte im gesamtstädtischen Kontext als nachrangig einzuordnen.
FLÄCHENPOTENZIALE	Freiflächen und Restgrundstücke in privatem Besitz: 18,7 ha in städtischem Besitz: 0,0 ha

QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

8.1.2 Standort-Steckbrief: Mögliche Entwicklungsfläche Weitin Stadtblick

STECKBRIEF B

WEITIN STADTBlick

MÖGLICHE ENTWICKLUNGSFLÄCHE

FLÄCHENZUSCHNITT



QUELLEN: OSM (2020); GEORG CONSULTING (2020).

LUFTBILD



QUELLEN: STADT NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGSSTATUS	Mögliche Entwicklungsfläche
FLÄCHE BAUPLANUNGS-RECHTLICH GESICHERT	Nein
BAUFLÄCHE GEM. FNP	Gewerbliche Baufläche
STANDORTGRÖßE	Bruttofläche: 36,9 ha
ERSCHLIEßUNG	teilweise vorhanden
AKTUELLE BEBAUUNG	keine Bebauung
VERKEHRliche ANBINDUNG	Autobahn (A 20): 16,0 km bzw. 21,0 km (Neubrandenburg-Ost bzw. -Nord) Bundesstraße (B 104): Direktanschluss ü. Stavenhagener Straße Bundesstraße (B 96): 4,4 km ÖPNV (BUS): Linie 10 SPNV (Regionalbahn): 4,3 km (Bahnhof Neubrandenburg) Gleisanschluss: n. v.
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Ackerflächen Ost: Grünflächen Süd: Bundesstraße B 104, Wohngebiet West: Gewerbegebiet Weitin-Neubrapharm
UMWELTASPEKTE	Überlappung mit Wasserschutzgebiet im gesamten Erweiterungsbereich, östlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet "Tollenseniederung" im Osten
RESTRIKTIONEN	Nutzungseinschränkungen u. U. durch Überlappung mit Wasserschutzzone IIIa und angrenzenden MV Schutzgebieten, keine ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung und verhältnismäßig weite Distanz zur nächsten Anschlussstelle
STANDORTBEWERTUNG	Die mögliche Entwicklungsfläche befindet sich im Westen Neubrandenburgs und stellt die größte Reservefläche im Stadtgebiet dar. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und verfügt über keinen rechtsgültigen B-Plan (Wasserschutzzone IIIa). Die äußere Erschließung erfolgt über die Otto-von-Guericke-Straße, welche die mögliche Entwicklungsfläche von dem westlich angrenzenden Gewerbestandort Weitin Neubrapharm trennt. Das Gelände ist leicht abschüssig und bisher unversiegelt – weder eine innere Erschließung noch eine Bebauung sind derzeit vorhanden. Aufgrund der Nähe zum Bestandsgebiet Weitin Stadtblick kann die Fläche als prinzipiell sinnvolle Ergänzung betrachtet werden. Jedoch stellt die relativ weite Entfernung zur A 20 und die damit einhergehende verkehrliche Erreichbarkeit einen nicht unerheblichen Standortnachteil dar. Auf Grundlage der mittelfristigen Verfügbarkeit (aktuell schwebendes B-Plan Verfahren), der naturschutzrechtlichen Restriktionen sowie der eingeschränkten städtischen Verfügungsrechte (Teilfläche befindet sich aktuell in privatem Besitz) ist zu empfehlen, eine Entwicklung der möglichen Fläche Weitin Stadtblick ausschließlich im Falle einer Großansiedlung zu forcieren.
FLÄCHENPOTENZIALE	Freiflächen und Restgrundstücke in privatem Besitz: 9,1 ha in städtischem Besitz: 27,8 ha

QUELLEN: STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

9 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Analyse des Neubrandenburger Arbeitsmarktes hat die hohe Relevanz der Bestandsgebiete für die Wirtschaftsstruktur der Stadt aufgezeigt. Rund jedes vierte sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnis entfiel auf einen der untersuchten Gewerbestandorte, weshalb die Gewerbeflächenvorsorge für den Wirtschaftsstandort Neubrandenburg eminent wichtig ist. Denn eine qualitativ wie quantitativ ausreichende Flächenvorsorge ist essentiell, um den Wirtschaftsstandort fortentwickeln sowie zusätzliche Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen generieren zu können. Jedoch erfordert die Entwicklung neuer Gewerbeflächen entsprechende Planungs- sowie Realisierungszeiträume, sodass das Ziel eine mittel- bis langfristig ausgerichtete Flächenpolitik darstellen sollte. Darüber hinaus legen auch die jährlichen Schwankungen der Nachfrage sowie das differenzierte Nachfragespektrum eine vorausschauende Entwicklungspolitik nahe.

Abschließend werden daher im folgenden Kapitel Handlungsempfehlungen für die künftige Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Neubrandenburg aufgeführt, die auf Basis der Analyseergebnisse des Wirtschafts- und Gewerbeflächenstandortes, der umfangreichen Flächenbegutachtungen sowie der Ermittlung der Flächenbedarfe bis ins Jahr 2035 abgeleitet wurden.

Aufwertung und teilweise Neuordnung von Bestandsgebieten

Die Stadt Neubrandenburg verfügt über eine Vielzahl gewachsener Gewerbe- und Industriestandorte – die Nettofläche aller untersuchten Bestandsgebiete umfasst rund 485,9 Hektar –, weshalb im Zentrum einer zukunftsfähigen Gewerbeflächenpolitik die Fortentwicklung der Bestandsgebiete stehen sollte. Erfahrungsgemäß ist die Fortentwicklung bzw. Optimierung von Bestandsgebieten eine mittel- bis langfristige Aufgabe, die entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen erfordert.

Im Sinne einer bedarfsgerechten und an den Anforderungen der ansässigen Unternehmen ausgerichteten Flächenoptimierung ist ein partizipatorischer Prozess zu empfehlen, bei welchem ansässige Unternehmen und private Eigentümer aktiv einbezogen werden. Das Ziel sollte einerseits darin liegen, die unterschiedlichen Akteure für Aufwertungsmaßnahmen bzw. Optimierungsbestrebungen im jeweiligen Bestandsgebiet zu gewinnen und Konfliktpotenziale aufgrund der Durchsetzung unabgestimmter Partikularinteressen zu reduzieren. Andererseits sollte das Ziel darin liegen, den gestalterischen Handlungsspielraum der Stadt zu erhöhen. Denn wie durch die Analyse der Eigentumsstrukturen gezeigt wurde, kann die Stadt Neubrandenburg nur über rund ein Drittel der Restgrundstücke in den Bestandsgebieten eigentumsrechtlich verfügen. Ein partizipativer Optimierungsprozess bedarf stets eines kontinuierlichen Austauschs zwischen städtischen und privaten Akteuren, weshalb sich die Etablierung eines gebietsbezogenen Standortmanagements – eines „Kümmerers“ vor Ort – im Besonderen eignet.

Neben dem infrastrukturellen Optimierungs- und Anpassungsbedarf bestehen in gewachsenen Gewerbe- und Industriegebieten oftmals auch (erhebliche) städtebauliche Mängel. Insbesondere der schlechte bauliche Zustand älterer Gebäude sowie das Erscheinungsbild minder- bzw. untergenutzter Grundstücke oder langfristiger Leerstände (Brachflächen) sowie mögliche Erschließungsmängel können sich negativ auf die Gebietswahrnehmung und etwaige Vermarktungsbestrebungen auswirken.

Wie die Standortbegehungen gezeigt haben, besteht ein besonderer Optimierungsbedarf in den Gebieten des Industriegeländes Neubrandenburg. In diesem Zuge sei auf den Problemaufriss Industriegelände verwiesen, in welchem der Gutachter auf Basis einer Untersuchung aus dem Jahr 2018 dezidierte Handlungsempfehlungen zur Fortentwicklung des Industriegeländes aufgezeigt hat. Optimierungsbedarfe werden insbesondere in den Handlungsfeldern Optimierung der Infrastruktur, Standortprofilierung und aktive Flächenentwicklung gesehen.

Unter Einbezug der besonderen Gebietscharakteristik im Industriegelände wäre zu empfehlen, Missstände konkret zu erfassen und im Dialog mit Grundstückseigentümern und Unternehmen Lösungswege zu identifizieren und zu diskutieren. Ziel des Prozesses ist die Entwicklung passgenauer und abgestimmter Lösungsmodelle zur Behebung der Probleme im Industriegelände. Dabei sind die (eingeschränkten) Handlungsmöglichkeiten der jeweiligen Akteure (Unternehmen, Mieter, Eigentümer, Stadt) stets zu berücksichtigen.

Profilierung über Vermarktungskonzepte

Die Bestandsgebiete haben sich historisch entwickelt und die meisten befinden sich in einem Transformationsprozess, der z. T. mit einem erhöhten Leerstand und offensichtlichen städtebaulichen Mängeln einhergeht. Sowohl für die bestehenden Gebiete als auch für mögliche Entwicklungsflächen sollten Konzepte für deren Profilierung und Vermarktung erarbeitet werden.

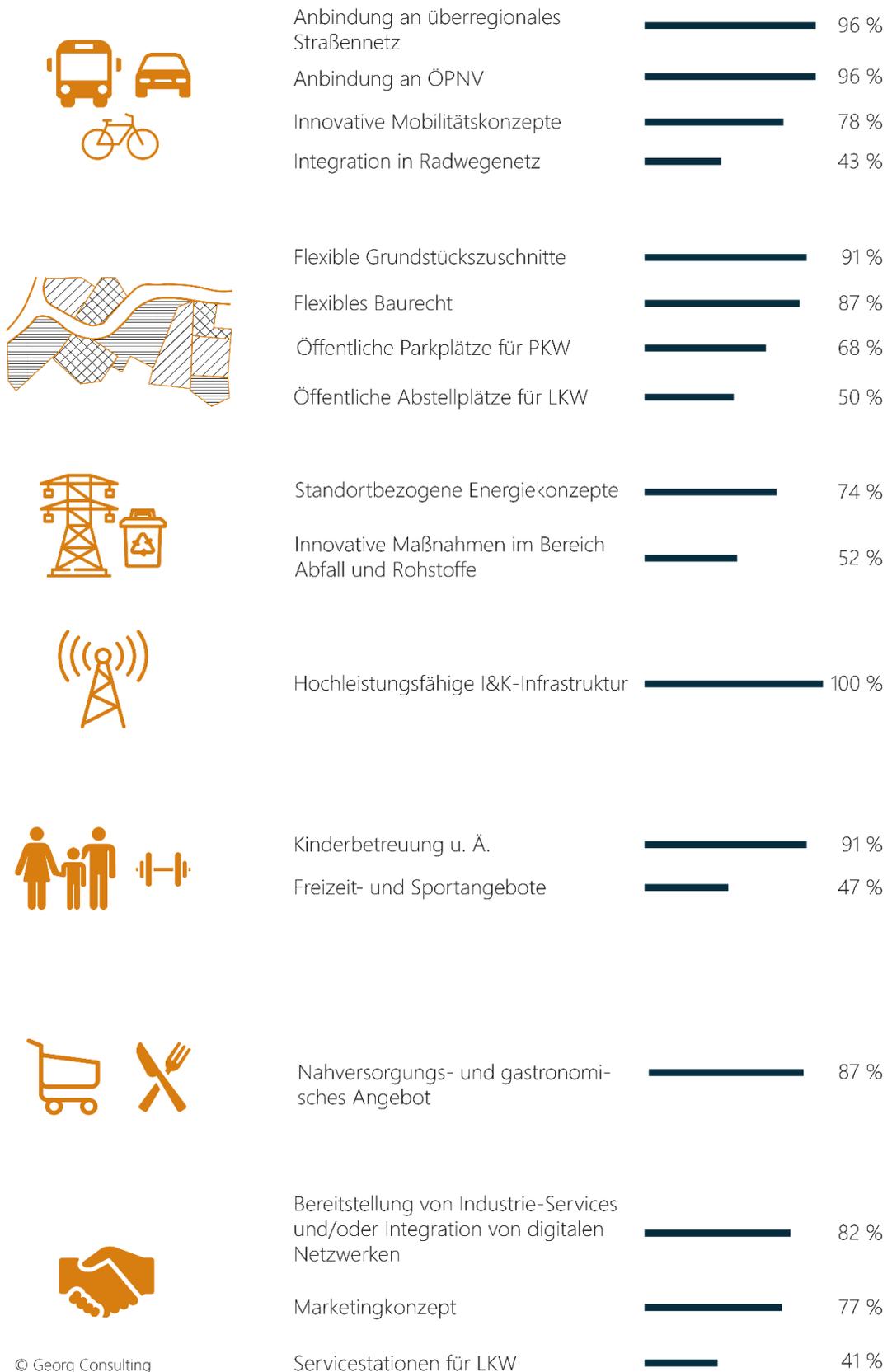
Neben den städtebaulichen Maßnahmen umfasst dies z. B. eine stärkere Imagebildung über einprägsamere Namen für die Gewerbegebiete bzw. für die möglichen Entwicklungsflächen sowie die Implementierung eines Standortmanagements. Schließlich dienen die Adresse und der Gebietsname als „Visitenkarte“ für die ansässigen Unternehmen. Weiterhin könnten die Gebiete eigenständige Bild- und Wortmarken erhalten (Logos), was sich positiv auf die Standortbindung von Unternehmen sowie die Vermarktung von Flächen auswirken dürfte. Darüber hinaus wäre eine entsprechende Beschilderung, die gleichsam Kunden und Lieferanten eine verbesserte Orientierung ermöglicht sowie die Sichtbarkeit der Unternehmen erhöht, zu empfehlen. Größere Standorte könnten zudem in Zonen unterteilt und mit Hinweisschildern versehen werden. Im Fall der Bestandsgebiete zum Industriegeländes Neubrandenburg sei auf die Gliederung nach Zonen für einzelne Standorttypen aus dem Problemaufriss zum Industriegelände Neubrandenburg des Gutachters verwiesen.

Nachhaltige und zukunftsorientierte Standortentwicklung

Infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels, der fortschreitenden Digitalisierung der Wirtschaft, den Veränderungen in der Arbeitswelt sowie den Umbrüchen in der Energie- und Klimapolitik, unterliegen die Anforderungen an zeitgemäße Gewerbe- und Industriestandorte einem kontinuierlichen Wandel. Neben rein quantitativen Aspekten, gewinnen qualitative Aspekte zunehmend an Bedeutung. Es gilt daher, zukunftsorientierte und zeitgleich nachhaltige Standortlösungen zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat *Georg Consulting* im Jahr 2018 eine bundesweite Umfrage unter den regionalen Wirtschaftsförderungen zu den Kriterien moderner Gewerbe- und Industriestandorte durchgeführt (vgl. Abbildung 35).

Ökologische und klimapolitische Ziele führen insbesondere bei älteren Standorten zu einem erhöhten Anpassungsdruck. Im Sinne des Klimaschutz sowie einem nachhaltigen Ressourcenmanagement ist zu empfehlen, die Energieeffizienz in den Standorten zu erhöhen, eine Abfallverwertungs- bzw. Kreislaufwirtschaft aufzubauen, welche gebietsspezifische Energiekonzepte unterstützen kann, und den Ausstoß von Schadstoffen und Emissionen zu verringern bzw. weitestgehend zu vermeiden. Eine zukunftsorientierte und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Entwicklung von Gewerbeflächen sollte zwingend auch die Fortentwicklung der Verkehrsinfrastrukturen im Sinne der Förderung „grüner Mobilität“ mitdenken. Darüber hinaus stellt sich ein Anpassungsdruck zur Fortentwicklung der sozialen Infrastrukturen in Gewerbegebieten aufgrund gewandelter gesellschaftlicher Anforderungen, ein. Dieser trifft z. B. die Bereiche Kinderbetreuung und Nahversorgung.

ABBILDUNG 35: KRITERIEN ZUKÜNFTSFÄHIGER GEWERBE- UND INDUSTRIESTANDORTE



© Georg Consulting

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

Flächenmobilisierung

Die Analyse des Bestandsangebotes an Gewerbeflächen hat gezeigt, dass die Auslastungsquoten in den untersuchten Gebieten mitunter stark schwankten. Insgesamt wurde aber für rund ein Fünftel der Bestandsflächen ein Innenentwicklungspotenzial konstatiert. Im Kontext einer nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik, welche einen verantwortungsbewussten Umgang mit der begrenzten Ressource Boden einschließt, kommt somit der Aktivierung schlummernder Innenentwicklungspotenziale eine wichtige Bedeutung zu.

Eine standortpolitische Leitlinie sollte daher zum Ziel haben, bereits langfristig leerstehende und ungenutzte Flächen einer (neuerlichen) Nutzung zuzuführen (Flächenrecycling) oder ggf. – sofern dies aus entwicklungspolitischen Gründen sinnvoll erscheint – die gewerbliche Ausweisung zu entziehen. Als Innenentwicklungspotenzial in Bestandsgebieten greift die Revitalisierung von Brachflächen der Neuinanspruchnahme von Flächen vorweg und entspricht somit dem übergeordneten Leitbild der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Neben der Schonung unbebauter Flächen kann somit auch erheblich zur Aufwertung von Bestandsgebieten beigetragen werden (vgl. Profilierung von Bestandsgebieten).

Weitere Flächenpotenziale können sich durch eine gezielte Nachverdichtung ergeben. Der Begriff der Nachverdichtung bezeichnet im engeren Sinne die Nutzung ungenutzter bzw. freistehender Flächen in vorwiegend gewachsenen Bestandsgebieten. Als Maßnahme der Innenentwicklung zielt die Nachverdichtung auf eine Schließung von Baulücken, eine Erhöhung der Geschoszahl oder eine Bebauung hinterer Grundstücksareale. Im Zuge der Einführung neuer Produktionstechnologien rückt in Städten mit hoher Flächenkonkurrenz zunehmend auch das Thema des „gestapelten Gewerbes“ in das Betrachtungsspektrum der kommunalen Verwaltungen.

Ferner bieten untergenutzte bzw. mindergenutzte Flächen Potenziale im Bereich der Innenentwicklung. Als untergenutzte Gewerbe- und Industrieflächen sind Bestandsflächen zu bezeichnen, die nur in geringem Maße bebaut bzw. genutzt werden. Beispiele für untergenutzte Flächen sind Abstellplätze für Wohnmobile, Schrottplätze oder Lagerflächen für Bauschutt. Demzufolge wird mit der Nutzung untergenutzter Grundstücke oftmals nur eine geringe Wertschöpfung erzielt. Eine geringe Arbeitsplatzdichte, eine niedrige Produktivität, und dementsprechend eine geringe Flächeneffizienz sind ferner kennzeichnend für untergenutzte Grundstücke.

Im Zuge der Standortbegutachtungen wurden zahlreiche extensiv genutzte Grundstücke an diversen Standorten (z. B. Weit in Neubrapharm, Fritscheshof) identifiziert, die für eine Nachverdichtung in Frage kämen. Die Frage ob und in wie weit Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft werden bzw. Maßnahmen zur Neuordnung eines Gebietes getroffen werden können, ist in hohem Maße abhängig von den Eigentumsstrukturen. Zudem erschweren vielerorts Wirtschaftlichkeitsaspekte (z. B. Sanierung von Altlasten, Erschließungskosten) eine Aktivierung untergenutzter oder mindergenutzter Flächenpotenziale.

Aus diesem Grunde erfordert sowohl die Durchsetzung von Maßnahmen zur Revitalisierung von Brachflächen als auch die Durchsetzung von Maßnahmen zur Nachverdichtung personelle und finanzielle Ressourcen in den Kommunen. Nicht selten scheitern Bestrebungen insbesondere an fehlenden Kapazitäten in den Bereichen Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung.

Strategischer Flächenerwerb

Ein strategischer Flächenerwerb ist ein zentraler Aspekt einer aktiven kommunalen Gewerbeflächenentwicklungspolitik. Im Falle Neubrandenburgs befindet sich rund ein Drittel der Restflächen in kommunalem Eigentum und steht somit einer kurzfristigen Vermarktung durch die Stadt zur Verfügung. Doch bildet eine frühzeitige und vorausschauende Flächensicherung eine langfristige Arbeitsgrundlage für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung und weitet den Handlungsspielraum einer Kommune.

Eine vorausschauende Flächensicherung umfasst einerseits den Ankauf von Schlüsselgrundstücken, die zentral für die Erschließung eines Gewerbegebietes sind. Andererseits sollte der strategische Flächenerwerb langfristig auf den Ankauf von Rohbauland bzw. Bauerwartungsland zielen. Ebenfalls relevant ist die strategische Sicherung von Flächen, die bisweilen noch außerhalb des Flächennutzungsplans liegen. Aus gutachterlicher Sicht kommt ferner dem Erwerb von Brachflächen, mit dem Ziel der Profilierung bzw. Neuordnung von Bestandsgebieten (vgl. Profilierung der Bestandsgebiete), eine hohe Bedeutung zu.

Der Aufbau eines kommunalen Flächenpools, als mittelfristigem Ziel eines strategischen Flächenerwerbs, wirkt zudem Bodenpreisspekulationen entgegen. Im Fokus des Flächenerwerbs sollten jedoch keineswegs ausschließlich potenzielle Gewerbeflächen stehen. Vielmehr sollte auch der strategische Ankauf von Ausgleichsflächen vorangetrieben werden. Denn ein umfangreiches Portfolio an Ausgleichsflächen stellt ein wichtiges Instrument der Flächenmobilisierung dar.

Um den Gestaltungsspielraum der Stadt Neubrandenburg im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung zu erhöhen, sind entsprechende finanzielle Mittel für den (temporären) Flächenerwerb notwendig. Über ein umfangreiches kommunales Flächenportfolio wird sichergestellt, dass sowohl Grundstücke für Neuansiedlungen exogener Unternehmen wie auch Grundstücke für Verlagerungs- oder Erweiterungsbedarfe bereits ansässiger Unternehmen angeboten werden können. Im Umkehrschluss gewinnt die Kommune an Handlungsspielraum. Zum einen birgt dies den Vorteil nicht auf den Veräußerungswillen Dritter am Markt angewiesen zu sein. Zum anderen können durch eine gezielte Ansiedlungspolitik standortpolitische Leitvorstellungen verfolgt werden. Über einen kommunalen Flächenpool können finanzielle Anreize für Unternehmen geschaffen werden, was wiederum eine strategische Gebietsentwicklung proaktiv unterstützen kann. Insbesondere für das Handwerk und das Kleingewerbe können Anreize über Grundstückspreise erzielt werden, denn die Gestehungskosten sind für diese Nutzergruppen i. d. R. ein maßgebliches Ansiedlungskriterium.

Bedarfsgerechte Flächenentwicklung

Bundesweite Marktbeobachtungen von *Georg Consulting* zeigen, dass die Gewerbeflächennachfrage zu 70 bis 80 Prozent aus dem näheren Umkreis (20 bis 30 Kilometer) einer Kommune resultiert. Die Auswertung der Grundstücksanfragen für die Stadt Neubrandenburg untermauert diese Beobachtung. Dementsprechend sind lokale bzw. regionale Unternehmen die wichtigsten Nachfrager nach Gewerbeflächen. Im Umkehrschluss bedeutet dies einerseits, dass eine vorrausschauende Gewerbeflächenpolitik die Handlungsfähigkeit der regionalen Unternehmen sichert (vgl. strategischer Flächenerwerb). Andererseits verdeutlicht dies, dass die Gewerbeflächenentwicklung an den Anforderungen der Unternehmen aus dem lokalen bzw. regionalen Besatz auszurichten ist. Darüber hinaus sollte eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung stets zu einem gewissen Anteil Gewerbeflächen für die überregionale Nachfrage oder größere Unternehmen bereitstellen. Die Abbildung der Betriebsgrößenstruktur in Neubrandenburg hat gezeigt, dass in der Stadt eine überdurchschnittliche Anzahl größerer Unternehmen lokalisiert ist. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Ansiedlung von großflächigen Logistikunternehmen stets eine standortpolitische Entscheidung darstellt.

Neben der rein quantitativen Flächenvorsorge nimmt die Bedeutung qualitativer Flächenaspekte stetig zu. Um die jeweiligen Standortanforderungen der einzelnen Nutzergruppen bedienen zu können, sollte die Stadt Neubrandenburg ein Portfolio an Gewerbeflächen bereithalten, welches unterschiedliche Standortanforderungen und Flächenqualitäten abdeckt. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil einer bedarfsgerechten Flächen- und vorrausschauenden Standortpolitik.

Im Umgang mit den möglichen Entwicklungsflächen zeigen sich aus kommunaler Perspektive sowohl für Weitin Stadtblick (aktuell kein rechtsgültiger B-Plan und Schutzgebietsausweisungen), wie auch für Fünfeichen (aktuell ebenso kein rechtsgültiger B-Plan und Eigentümerstruktur) diverse Entwicklungs- bzw. Verwertungsbeschränkungen auf. Vor dem Hintergrund der Lage und der derzeitigen Beschaffenheit des Standortes Fünfeichen ist zu empfehlen, von einer möglichen gewerblichen Entwicklung dieser Flächen Abstand zu nehmen. Der Standort Weitin Stadtblick sollte als potenzielle Entwicklungsfläche aufrechterhalten werden.

Aufbau eines Gewerbeflächenmonitorings

Zur Schaffung besserer Planungs- und Flächenprognosegrundlagen sollte ein Gewerbeflächenmonitoring aufgebaut werden. Ein Monitoring erfordert eine kontinuierliche deskriptive Beobachtung der gewerblichen Flächennutzung. Vergleichbar den Regeln der Finanzbuchhaltung müssen Bestand, Eingang (Planungen, Erschließungen) und Ausgang (Nutzung, Rücknahme von Planungen) gebucht werden.

Die zweite Anforderung an das Monitoring, die vor allem aus der Zielorientierung auf Prozessmanagement und Vermarktung resultiert, besteht in der Verknüpfung der Flächendaten mit den jeweiligen Nutzern. Auf dieser Basis lassen sich anforderungsgerecht Indikatoren und Intensitätsziffern wie Fläche pro Beschäftigte oder Umsatz

pro Quadratmeter Fläche bilden, so dass der Erfolg eines Gewerbeflächenangebotes nicht mehr allein in der Nutzung oder im Verbrauch der Flächen besteht.

Der dritte Anforderungsbereich des Monitorings lässt sich aus den Zielbereichen der Planung, Prognose und des Controllings (Evaluation) ableiten. Er führt dazu, dass die Dynamik und die erreichte Performance des Systems aufgenommen und die Bildung zeitindizierter Reihen und Kennziffern im Rahmen einer Historienverwaltung möglich werden. Neben der Ableitung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs kann auf dieser Basis auch eine optimierende Steuerung im Sinne der Nachhaltigkeit über die Nebenbedingungen und Determinanten der Nutzung erfolgen.

QUELLENVERZEICHNIS

Bundesamt für Kartografie und Geodäsie (2020): DLM250, [05.04.2020].
https://www.bkg.bund.de/SharedDocs/Produktinformationen/BKG/DE/P-2019/190218_DLM250.html

Deutscher Industrie- und Handelskammertag (2020): Hebesätze deutscher Städte und Gemeinden 2019, [08.04.2020]. <https://www.dihk.de/de/themen-und-positionen/wirtschaftspolitik/steuer-und-finanzpolitik/hebesaetze-6818>

GfK Geomarketing GmbH (2019): RegioGraph 2020.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (2019): Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 27.01.2020.

Industrie und Handelskammer Neubrandenburg (2020). Realsteuerhebesätze der Gemeinden in der Region der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2019, [01.12.2020]. https://www.neubrandenburg.ihk.de/fileadmin/user_upload/Recht_und_Steuern/Realsteuerhebesaetze/Katalog-Realsteuer-2019_19.03.2019.pdf

Open Street Map. 2020.

Stadt Neubrandenburg (2017): Beteiligungsbericht der Stadt Neubrandenburg, [14.04.2020]. <https://www.neubrandenburg.de/Wirtschaft-Entwicklung/St%C3%A4dtische-Beteiligungen/>

Stadt Neubrandenburg (2020): Bebauungspläne [06.05.2020]. <https://www.neubrandenburg.de/Leben-Wohnen/Wohnen-Bauen/Bauleitplanung/Bebauungspl%C3%A4ne>

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2019): Realsteuervergleich in Mecklenburg-Vorpommern, [08.04.2020]. <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Oeffentliche-Finzen-und-Personal>

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020): <https://www.regionalstatistik.de/>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019): <http://statistik.arbeitsagen-tur.de/>

Statistisches Bundesamt (2007): Gliederung der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2019): <http://www.vgrdl.de/VGRdL/>