



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VIII/0373

Gegenstand: Erarbeitung einer Gewerbeflächenstrategie für das Stadtgebiet

Behandlung: öffentlich

Einreicher: Fraktion BSW/BfN

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	05.11.2026					
Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	19.11.2026					
Hauptausschuss	26.11.2026					
Stadtvertretung	17.12.2026					

Neubrandenburg,

Jan Kuhnert
Fraktionsvorsitzender

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage der §§ 2 (2) und 22 (2) der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, eine umfassende, umsetzungsorientierte Gewerbeflächenstrategie für das Stadtgebiet zu erarbeiten und der Stadtvertretung zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Ziel ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Verfügbarkeit marktgängiger Gewerbe- und Industrieflächen für Bestandsunternehmen, Erweiterungen und Neuansiedlungen sicherzustellen.

Die Gewerbeflächenstrategie soll insbesondere folgende Bestandteile umfassen:

- a) **Bestandsaufnahme und Marktverfügbarkeit der Gewerbeflächen**
Erfassung und Darstellung aller bestehenden und potenziell verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen einschließlich Größe, Lage, Eigentumsverhältnissen, Planungsrecht, Erschließungsstand und Restriktionen. Dabei ist zwischen planungsrechtlich ausgewiesenen Flächen und tatsächlich kurzfristig marktverfügbaren bzw. bebaubaren Flächen zu unterscheiden. Reservierte, zurückgestellte oder nur mit erheblichem Aufwand aktivierbare Flächen sind gesondert auszuweisen.
- b) **Analyse von Bedarf und Entwicklungspotenzialen**
Untersuchung der Flächenreserven innerhalb bestehender Gewerbe- und Industriegebiete sowie der Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Revitalisierung, Umnutzung, Erweiterung oder sonstigen Aktivierung. Dem vorhandenen Flächenangebot ist eine nachvollziehbare Einschätzung des künftigen Flächenbedarfs nach Größenklassen und Nutzungsarten gegenüberzustellen. Dabei sollen insbesondere die Bedarfe ortsansässiger Unternehmen für Erweiterungen sowie die Anforderungen möglicher Neuansiedlungen berücksichtigt werden.
- c) **Identifizierung weiterer geeigneter Flächen**
Ermittlung potenziell für eine gewerbliche Entwicklung geeigneter Flächen im gesamten Stadtgebiet. Dabei sind unabhängig von den Eigentumsverhältnissen auch private Flächen, Brachflächen und bisher nicht gewerblich ausgewiesene Suchräume einzubeziehen. Die Untersuchung soll eine erste grundsätzliche Einschätzung von Eignung, Marktgängigkeit und Aktivierbarkeit enthalten und - soweit erforderlich - den Anpassungsbedarf des Flächennutzungsplans bzw. der verbindlichen Bauleitplanung aufzeigen.
- d) **Bewertung von Entwicklungshemmnissen**
Für die identifizierten Flächen sind wesentliche Entwicklungshemmnisse und deren voraussichtliche Überwindbarkeit zu untersuchen. Hierzu zählen insbesondere:
 - planungsrechtliche Voraussetzungen,
 - Belange des Natur- und Umweltschutzes,
 - bestehende Schutzgebiete und sonstige Restriktionen,
 - Verkehrsanbindung und sonstige Erschließung,
 - technische Infrastruktur,
 - Eigentums- und Grundstücksverhältnisse,
 - Altlasten und sonstige Bodenbelastungen,
 - Immissionsschutz,
 - landes- und regionalplanerische Vorgaben sowie
 - weitere für eine gewerbliche Entwicklung relevante Rahmenbedingungen.

e) **Vorschläge zur Flächensicherung und -aktivierung**

Entwicklung konkreter Vorschläge zur Sicherung und Aktivierung geeigneter Flächen. Neben der baurechtlichen Entwicklung sollen auch Instrumente einer aktiven kommunalen Boden- und Flächenpolitik geprüft werden. Dabei sollen insbesondere Möglichkeiten

- des Erwerbs geeigneter Grundstücke durch die Stadt,
- von Grundstücks- und Flächentauschen,
- der Zusammenarbeit mit privaten Grundstückseigentümern,
- der Entwicklung bestehender Gewerbestandorte sowie
- interkommunaler Kooperationen mit den Umlandgemeinden und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte geprüft und dargestellt werden.

f) **Priorisierung und Entwicklungsstufen**

Die ermittelten Flächen sollen hinsichtlich Eignung, Marktgängigkeit, Flächengröße, Entwicklungsaufwand und zeitlicher Verfügbarkeit bewertet und priorisiert werden. Soweit möglich, ist zwischen kurzfristig (bis 3 Jahre), mittelfristig (3 bis 7 Jahre) und langfristig (mehr als 7 Jahre) entwickelbaren Flächen zu unterscheiden. Ziel ist ein belastbares Portfolio unterschiedlich großer und unterschiedlich nutzbarer Gewerbeflächen.

g) **Zeit- und Maßnahmenplan**

Die Gewerbeflächenstrategie soll einen konkreten Zeit- und Maßnahmenplan zur Sicherung, Entwicklung und Vermarktung zusätzlicher Gewerbeflächen enthalten. Darzustellen sind insbesondere erforderliche Planungsschritte, Grundstücksverhandlungen, Grunderwerb bzw. Flächentausch, Erschließungsmaßnahmen, Fördermöglichkeiten, Zuständigkeiten und eine realistische zeitliche Perspektive. Darüber hinaus ist vorzuschlagen, wie ein fortlaufendes Gewerbeflächenmonitoring mit regelmäßiger Fortschreibung der verfügbaren und aktivierbaren Flächen etabliert werden kann.

2. Der Oberbürgermeister wird weiterhin beauftragt, die Gewerbeflächenstrategie der Stadtvertretung innerhalb von 12 Monaten nach Beschlussfassung zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Über wesentliche Zwischenergebnisse, insbesondere kurzfristig aktivierbare Flächenpotenziale, ist der zuständige Fachausschuss vorab zu informieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Erarbeitung der Gewerbeflächenstrategie sind zunächst die vorhandenen personellen und fachlichen Ressourcen der Stadtverwaltung und der Wirtschaftsförderung zu nutzen. Soweit ergänzende Untersuchungen, Gutachten oder Planungsleistungen externer Fachbüros erforderlich werden, sind der Stadtvertretung die voraussichtlichen Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten darzustellen.

Aus der Gewerbeflächenstrategie selbst entstehen noch keine unmittelbaren Investitionsverpflichtungen. Finanzielle Auswirkungen können sich im weiteren Verlauf insbesondere aus strategischem Grunderwerb, Planungsleistungen, Altlastensanierung, Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Maßnahmen zur Flächenaktivierung ergeben. Über entsprechende Maßnahmen und deren Finanzierung ist jeweils gesondert zu entscheiden.

Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den
Klimaschutz

☐ ja, positiv*

☐ ja, negativ*

☒ nein

*Erläuterung:

Begründung:

Die Dringlichkeit einer strategischen Gewerbeflächenentwicklung wird durch die Antwort des Oberbürgermeisters auf die Anfrage ANF/VIII/0138 von Ratsherrn Robert Schnell aus der Sitzung der Stadtvertretung vom 18.06.2026 besonders deutlich. In der Antwort vom 08.07.2026 wird für den aktuellen Stand der Vermarktung kommunaler Gewerbeflächen auf eine Übersicht verwiesen. Danach sind die dort aufgeführten kommunalen Gewerbebezirke nahezu vollständig verkauft. Lediglich eine Teilfläche der Parzelle 16 im Gewerbegebiet Datzeberg Nord mit 3.777 m² ist als „reserviert“ ausgewiesen; die übrigen in der Übersicht aufgeführten Flächen tragen den Status „verkauft“. Zugleich weist die Stadt darauf hin, dass Aussagen zur Vermarktung privater gewerblicher Bauflächen nicht getroffen werden können. Damit wird deutlich, dass die Stadt derzeit über keinen nennenswerten Bestand frei verfügbarer kommunaler Gewerbeflächen verfügt. Gerade deshalb reicht es nicht aus, lediglich auf den vorhandenen Bestand zu schauen. Erforderlich ist eine vorausschauende Strategie, die neue Flächenpotenziale identifiziert, bestehende Standorte aktiviert und erweitert sowie private Flächen, strategischen Grunderwerb und interkommunale Kooperationen systematisch in den Blick nimmt.

Die Verfügbarkeit geeigneter und tatsächlich marktgängiger Gewerbe- und Industrieflächen ist eine zentrale Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung Neubrandenburgs. Unternehmen benötigen für Erweiterungen ebenso wie für Neuansiedlungen Flächen, die nicht nur planungsrechtlich ausgewiesen, sondern in absehbarer Zeit verfügbar, erschlossen und bebaubar sind.

Der Handlungsspielraum der Stadt ist dabei zunehmend begrenzt. Zwar bestehen in Neubrandenburg mehrere ausgewiesene Gewerbestandorte und einzelne Flächenpotenziale. Die Stadt weist selbst darauf hin, dass insbesondere größere zusammenhängende und restriktionsfreie gewerbliche Bauflächen fehlen. Für eine aktive Ansiedlungs- und Bestandspolitik reicht es deshalb nicht aus, lediglich formal vorhandene Flächen zu betrachten. Entscheidend ist deren reale Marktverfügbarkeit.

Andere Städte begegnen vergleichbaren Engpässen mit strategischen Gewerbeflächenentwicklungskonzepten. Dabei werden Flächenbestand und künftiger Bedarf bilanziert, Standorte nach ihrer tatsächlichen Marktgängigkeit bewertet, Bestandsgebiete revitalisiert, Suchräume untersucht und Instrumente wie strategischer Grunderwerb, Flächentausch und interkommunale Kooperation eingesetzt. Ein solcher systematischer Ansatz ist auch für Neubrandenburg erforderlich.

Die Gewerbeflächenstrategie soll deshalb Angebot und Bedarf zusammenführen und eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die Stadtvertretung schaffen. Sie soll aufzeigen, welche Flächen kurz-, mittel- und langfristig für Gewerbe und Industrie gesichert oder entwickelt werden können, welche Hemmnisse bestehen, welche Voraussetzungen geschaffen werden müssen und welche Maßnahmen dafür erforderlich sind.

Besonderes Gewicht ist auf die Aktivierung vorhandener Potenziale, die Revitalisierung bestehender Gewerbestandorte und eine aktive kommunale Bodenpolitik zu legen. Wo die Stadtgrenzen oder Flächenrestriktionen eine Entwicklung erschweren, sind zugleich Kooperationen mit Umlandgemeinden, dem Landkreis und weiteren regionalen Partnern zu prüfen.

Durch die Verbindung von Bestandsaufnahme, Bedarfsanalyse, Potenzialprüfung, Priorisierung und konkretem Maßnahmenplan soll Neubrandenburg in die Lage versetzt werden, Gewerbeflächen nicht erst bei einer konkreten Ansiedlungsanfrage zu suchen, sondern vorausschauend ein marktgängiges Flächenportfolio vorzuhalten. Damit werden die Voraussetzungen verbessert, bestehende Unternehmen am Standort zu halten, Erweiterungen zu ermöglichen und neue Investitionen für die Vier-Tore-Stadt zu gewinnen.