



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Anfrage

gemäß § 7 der Hauptsatzung

Anfragen Nr.: ANF/VIII/0066

Gegenstand: Gewerbestandstücke

Behandlung: öffentlich

Anfrage vom: 15.04.2025

Einreicher: Ratsherr Björn Bromberger

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,

bitte veranlassen Sie die Beantwortung der folgenden Anfrage durch den Oberbürgermeister.

1. Wie viele nicht belegte und verkaufsfähige Gewerbegrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Bitte listen sie diese entsprechend dem nachfolgenden Muster tabellarisch auf:
Grundstücksgröße/Nutzungsart Mischgebiet Gewerbegebiet Industriegebiet
< 1000 qm
1000 - < 2000 qm
2000 - < 3000 qm
3000 - < 4000 qm
4000 - < 5000 qm
5000 - < 6000 qm
6000 - < 7000 qm
7000 - < 10.000 qm
> 10.000 qm
2. Wo befinden sie die jeweiligen Grundstücke konkret?
3. Sind die Grundstücke bereits voll erschlossen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom, Glasfaser)?
4. Wie lange befinden sie die jeweiligen Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt?
5. Wie ist der aktuelle Vermarktungsstand – gibt es laufende Gespräche, Interessenbekunden oder Vorverträge?
6. Welche Gewerbegrundstücke wurden in den letzten fünf Jahren veräußert und an wen (ggf. anonymisiert nach Branchen)?
7. Welche baurechtlichen Rahmenbedingungen bestehen aktuell (z. B. Bebauungspläne, Einschränkungen, Altlasten)?
8. Gibt es konkrete Planungen zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen?

Ich gehe davon aus, dass Frage eins unkompliziert zu beantworten ist und bitte darum, dass diese Frage zeitnah beantwortet wird.

Vielen Dank im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

Björn Bromberger

Herrn
Björn Bromberger
CDUplus-Fraktion
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Neubrandenburg, 30.04.2025

**Ihre Anfrage zu Gewerbegrundstücken in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
ANF/VIII/0066**

Sehr geehrter Ratsherr Bromberger,

ich bedanke mich für Ihre Anfrage vom 15.04.2025 zur o. g. Thematik und teile Ihnen dazu Folgendes mit:

1. Wie viele nicht belegte und verkaufsfähige Gewerbegrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt?

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg verfügt derzeit über 10 nicht belegte und verkaufsfähige Gewerbegrundstücke:

Anzahl	Grundstücksgröße	Nutzungsart
3	> 10.000 qm	Gewerbe
2	7.000 – 10.000 qm	Gewerbe
1	6.000 – 7.000 qm	Gewerbe
1	5.000 – 6.000 qm	Gewerbe
3	3.000 - 4.000 qm	Gewerbe

2. Wo befinden sich die jeweiligen Grundstücke konkret?

Die jeweiligen Parzellen befinden sich in den Gewerbegebieten Weitin, Datzeberg Nord, Fritscheshof Südost und An der Landwehr. Eine konkrete Lokalisierung der Flächen ist über den Stadtplan/das Geodatenportal auf der Internetseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg möglich. Hier lassen sich die verschiedensten Applikationen hinzufügen (z. B. Darstellung der verfügbaren städtischen Gewerbeflächen). Weitere Informationen sind nach Auswahl der einzelnen Gewerbeparzellen über ein Kurzexposé im digitalen Stadtplan abrufbar.

3. Sind die Grundstücke bereits voll erschlossen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom, Glasfaser)?

Grundsätzlich sind die Gewerbegebiete verkehrlich und technisch erschlossen. Vor einer finalen Planung und Umsetzung eines Vorhabens ist jedoch eine detaillierte Prüfung der maximal möglichen Anschlussleistungen erforderlich. Dies erfolgt parzellenscharf in enger Abstimmung mit den Medienbetreibern.

4. Wie lange befinden sich die jeweiligen Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt?

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist seit Entstehung der Gewerbegebiete Eigentümerin der Flächen. Die Gewerbebestände Weitin, Fritscheshof und Datzberg wurden in den 90er Jahren entwickelt und erschlossen. Die Veräußerung der städtischen Flächen erfolgt seitdem kontinuierlich.

5. Wie ist der aktuelle Vermarktungsstand – gibt es laufende Gespräche, Interessenkunden oder Vorverträge?

Der aktuelle Vermarktungsstand ist auf der Internetseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg unter Wirtschaft/Stadtentwicklung ⇒ Investieren in Neubrandenburg ⇒ Gewerbeflächen dargestellt. Der nachfolgende Link führt direkt zur Übersicht:

<https://www.neubrandenburg.de/Wirtschaft-Stadtentwicklung/Investieren-in-Neubrandenburg/Gewerbeflächen/>

Für 8 Gewerbeflächen liegt derzeit eine Grundstücksreservierung vor. Die Sachgebiete Liegenschaften und Wirtschaftsförderung befinden sich dazu in regelmäßigem Austausch und Abstimmung mit den Investoren.

Zusätzlich werden die freien Gewerbeflächen von der Wirtschaftsförderung der Stadt auf überregionalen Immobilienmessen (bspw. Real Estate Arena vom 14. - 15. Mai 2025 in Hannover) als auch von der Wirtschaftsfördergesellschaft des Landes (Invest in MV) angeboten und präsentiert.

6. Welche Gewerbegrundstücke wurden in den letzten fünf Jahren veräußert und an wen (ggf. anonymisiert nach Branchen)?

In den Jahren 2020 bis 2024 hat die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg mit der Veräußerung von Gewerbegrundstücken bei 25 Verkaufsfällen einen Flächenumsatz von 21 ha generiert. Der Verkauf der Gewerbeflächen diente sowohl der Ansiedlung neuer Unternehmen als auch der Erweiterung bestehender Standorte. Die Käufer stammten aus verschiedenen Branchen, darunter Einzelhandel, Fachhandel, Maschinenbau und Handwerk. Zudem wurden auch Unternehmen aus dem Logistik- und Dienstleistungssektor berücksichtigt.

In der beigefügten Tabelle ist der jeweilige Flächenumsatz in ha nach Jahren dargestellt:

Kalenderjahr	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl Verkaufsfälle	5	6	6	4	4
Flächenumsatz ha/Jahr	1,28	8,34	9,82	1,18	0,63

7. Welche baurechtlichen Rahmenbedingungen bestehen aktuell (z. B. Bebauungspläne, Einschränkungen, Altlasten)?

Für die angebotenen Gewerbeflächen in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung vor. Die jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind in den Exposés genannt und über die Homepage der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bzw. über das Geodatenportal einsehbar.

8. Gibt es konkrete Planungen zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen?

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird auch die Neuausweisung von Gewerbeflächen intensiv geprüft. Dabei zeigt sich jedoch bereits, dass die Ausweisung neuer Gewerbegebiete – insbesondere vor dem Hintergrund konkurrierender Nutzungsansprüche, Umweltauflagen und eingeschränkter Flächenverfügbarkeit – zunehmend schwierig wird.

So werden zwar im Integrierten Gewerbeflächenentwicklungskonzept (2020) potenzielle Entwicklungsflächen wie Fünfeichen und Weitin Stadtblick aufgeführt, doch sind beide Standorte aktuell mit erheblichen Einschränkungen belegt: In Fünfeichen liegt ein Beschluss zur Entwicklung eines Wohngebietes vor, während in Weitin Stadtblick umweltrechtliche Belange eine gewerbliche Entwicklung derzeit ausschließen.

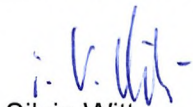
Gleichzeitig kann die Stadt den bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen – insbesondere bei Nachfragen über 4 ha – nicht aus dem eigenen Bestand decken, sondern ist gezwungen, auf private Eigentümer zu verweisen. Industrieflächen stehen aktuell ebenfalls nicht zur Verfügung, was die Ansiedlung größerer, produzierender Unternehmen massiv erschwert.

Zur Aktivierung ungenutzter oder untergenutzter privater, gewerblicher oder industrieller Bauflächen hat die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in den zurückliegenden Jahren mehrere Bauleitverfahren durchgeführt und notwendige Erschließungsmaßnahmen vorgenommen. Zu nennen sind u. a. die Bebauungspläne Nr. 19 „Gewerbegebiet Monckeshof“, Nr. 19.1 „Ehem. Reifenwerk“, Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“, Nr. 21 „Warliner Straße“, Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“ und Nr. 34 „Weitin/Neubrapharm“.

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Erfolgs wird deutlich, dass die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ihre gewerbeflächenpolitische Strategie modifizieren muss: Eine Revitalisierung bestehender, brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen - etwa auf dem Industriegelände Neubrandenburg - setzt den gezielten Ankauf von Flächen zur Erweiterung des kommunalen Flächenpools voraus. Nur so kann die Stadt ihre Funktion als wirtschaftliches Oberzentrum langfristig sichern und Investoren bedarfsgerechte Angebote unterbreiten. Bis dahin nutzt die Stadt auch die Möglichkeit der Vermittlung von Ansiedlungsbegehren in das unmittelbare Umland der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vorzugsweise in die Nachbargemeinde Trollenhagen.

Sollten Sie Rückfragen haben, wenden Sie sich bitte gern an die Leiterin des Liegenschaftsbereiches im Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Frau Buschbaum, Telefon-Nr. 0395 555-2065 oder an Herrn Bendin, Sachgebiet Wirtschaftsförderung, Telefon-Nr. 0395 555-2292.

Mit freundlichen Grüßen



Silvio Witt
Oberbürgermeister