



Endbericht

Bedarfs- und Entwicklungsanalyse für Gewerbeflächen in
der Stadt Wittstock/Dosse und der Gemeinde Heiligengrabe

Arbeitsfelder

Wirtschaftsförderung und Standortentwicklung für Städte, Regionen und andere öffentliche Einrichtungen sowie Investitionsförderung und Projektbegleitung für private Unternehmen und Projektentwickler sind die Themen, auf die sich Regionomica spezialisiert hat. Dabei ist Regionomica international ausgerichtet und stellt so für alle Kunden sicher, dass unterschiedliche Projekterfahrungen aus dem In- und Ausland in die Arbeit einfließen.

Angewandte Wirtschaftsförderung

- Akquisitionsmaßnahmen für Neuansiedlungen
- Instrumente zur Bestandspflege und Existenzgründungsförderung
- Standortwerbung und Marketing
- Markt- und Potenzialanalysen

Regional- und Standortentwicklung

- Regionale, kommunale und grenzüberschreitende Entwicklungskonzepte
- Steuerung von EU-Programmen und Projekten (RITTS, RIS, Interreg)
- Standortbewertung und Nutzungskonzepte

Evaluation und Training

- Programm- und Projekt-evaluationen
- Ermittlung regionalwirtschaftlicher Effekte
- Trainingsprogramme für Wirtschaftsförderer
- Projektbegleitung

Kontakt:

Regionomica GmbH
Friedrichstr. 95
D-10117 Berlin

Telefon 030 / 20 96 39 59

Fax 030 / 20 96 39 50

E-Mail info@regionomica.de

Internet www.regionomica.de

Bearbeitung:

Dr. Michael Göbel
Carsten Grashoff

Inhalt

1	Hintergrund und Methodik	3
2	Räumliche, strukturelle und wirtschaftliche Ausgangslage	7
	2.1 Räumliche und raumordnerische Einordnung.....	7
	2.2 Demografische Entwicklung	8
	2.3 Wirtschaftsstruktur.....	10
	2.3.1 Beschäftigungsentwicklung	10
	2.3.2 Branchenstruktur.....	11
	2.3.3 Unternehmensbesatz	14
	2.4 Pendlerverflechtungen.....	15
3	Angebotsanalyse	19
	3.1 Vorhandene Gewerbegebiete	19
	3.1.1 Gewerbegebiet Stadtberg	20
	3.1.2 Gewerbegebiet Pritzwalker Straße.....	22
	3.1.3 Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee.....	23
	3.1.4 Gewerbegebiet Scharfenberg	25
	3.1.5 Gewerbegebiet Fretzdorf.....	27
	3.1.6 Industrie- und Gewerbegebiet Heiligengrabe	29
	3.1.7 Weitere Standorte	31
	3.2 Fazit, Flächenbilanz.....	31
4	Nachfrageanalyse und -prognose	33
	4.1 Flächennachfrage der Vergangenheit.....	33
	4.2 Ergebnisse der Befragung	36
	4.3 Synthese und Prognose	37
5	Entwicklungsstrategie und -potenziale	41
	5.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Trends	41
	5.2 Bewertung möglicher Potenzialflächen	47
	5.2.1 Erweiterung Pritzwalker Straße	49
	5.2.2 Dunkelsruh.....	51
	5.2.3 Alt Daber.....	53
	5.2.4 Gelände der ehemaligen Obertrikotagebetriebs	54
	5.2.5 Erweiterung Fretzdorf.....	57
	5.3 Fazit und Empfehlungen.....	59
	Anhang	65

1 Hintergrund und Methodik

Die Bereitstellung von ausreichenden, qualitativ hochwertigen und den Ansprüchen der Unternehmen entsprechenden Gewerbeflächen gehört mit zu den entscheidenden Wirtschaftsförderinstrumenten der Städte und Gemeinden im Ansiedlungs- und Standortwettbewerb. Die Kommunen müssen deshalb in enger Abstimmung zwischen der Wirtschaftsförderung und der Stadt- und Bauleitplanung dafür Sorge tragen, dass eine nachfragegerechte und zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik und -vorsorge betrieben wird.

Auch die Stadt Wittstock/Dosse im Norden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin (LK OPR) verfolgt gemeinsam mit der angrenzenden Gemeinde Heiligengrabe dieses Ziel. Für Heiligengrabe ist das Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe bestimmend und steht im Fokus. Die wesentlichen Gewerbegebiete in Wittstock/Dosse sind

- Stadtberg,
- Pritzwalker Straße,
- Papenbrucher Chaussee,
- Scharfenberg,
- Fretzdorf.

Flächen in den genannten Gewerbegebieten sind sehr gut nachgefragt, so dass die Gebiete mittlerweile fast vollständig belegt sind. Vor allem die in den letzten Jahren erhöhte Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen hat zu einer Verknappung des Angebots an verfügbaren Flächen geführt. Von daher sind bereits heute Engpässe auf der Angebotsseite zu verzeichnen und Anfragen von lokalen und regionalen Unternehmen nach (Erweiterungs-)Flächen oder für Neuansiedlungen kaum noch zu bedienen.

Deshalb hat die Stadt Wittstock/Dosse gemeinsam mit der Gemeinde Heiligengrabe die Regionomica GmbH Anfang Februar 2019 mit einer „Bedarfs- und Entwicklungsanalyse für Gewerbeflächen“ beauftragt.

Übergeordnetes Ziel dieser Bedarfs- und Entwicklungsanalyse ist die Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbestandorte, um mit einem differenzierten Flächenangebot Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerblichen Strukturen zu schaffen und derzeit nicht optimal genutzte Bereiche einer ökonomisch angemessenen Nutzung zu zuführen. Diese Untersuchung dient auch dazu, bereits auf Ebene des Landkreises vorliegende Studien¹ zu aktualisieren und in Hinblick auf die lokale Situation in Wittstock und Heiligengrabe zu konkretisieren und operationalisieren.

¹

Georg Consulting im Auftrag der Industrie- und Handelskammer Potsdam: Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Ostprignitz-Ruppin, Potsdam, 2016.

Im Detail verfolgen die Auftraggeber folgende Zielsetzungen mit der Analyse:

- Der zukünftige Bedarf an sowie die Perspektiven für Gewerbe- und Industrie-
flächen sollen analysiert und bewertet werden.
- Die Voraussetzung für die Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter
Gewerbstandorte sollen geschaffen werden.
- Die ergänzende Entwicklung von voll erschlossenen und planungsrechtlich ge-
sicherten Industrie- und Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen, Neuan-
siedlungen und Neugründungen soll vorbereitet werden.

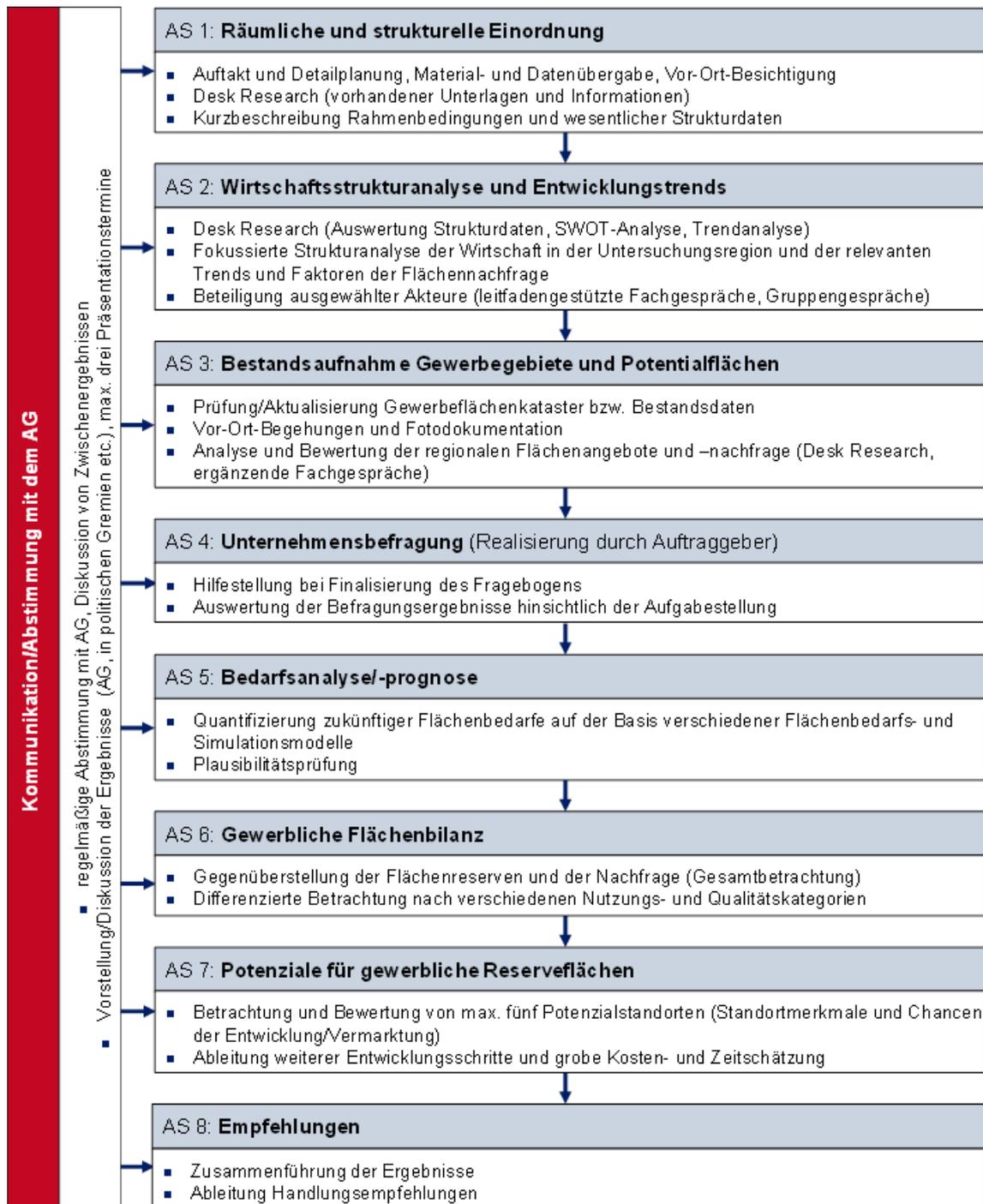
Die entsprechende Entwicklung und vor allem eventuelle Flächenausweisungen sollen dabei „mit Augenmaß“ und unter Nachhaltigkeitsaspekten und vor allem auch unter Beachtung der regionalen und überregionalen Angebote sowie übergreifender Rahmenbedingungen und Trends erfolgen.

Methodische Schwerpunkte der vorliegenden Untersuchung bilden folgende Arbeitsschritte:

- Analyse von Daten und Statistiken: Neben Daten zur Wirtschafts- und Arbeits-
marktsituation und zur demografischen Entwicklung wurden vor allem Daten
und Informationen zum Flächenangebot und der Nachfrage nach Gewerbe-
flächen zusammengetragen und ausgewertet.
- Ortsbesichtigungen: Die relevanten Gewerbegebiete und Potenzialstandorte
wurden besichtigt und deren reale Nutzung bewertet.
- Fachgespräche: Um die Erfahrungen der regionalen Akteure aufzunehmen,
wurden Fachgespräche u. a. mit Vertretern der lokalen und regionalen Wirt-
schaftsförderungseinrichtungen, der Industrie- und Handelskammer, der Regio-
nalen Planungsgemeinschaft sowie dem Unternehmerverein Wachstumskern
Autobahndreieck Wittstock/Dosse e. V. (WADWD) geführt. Im Juli 2019 wurde
ein Workshop mit den genannten Gesprächspartnern realisiert, auf dem die
Zwischenergebnisse präsentiert und diskutiert wurden.
- Unternehmensbefragung: Um die zukünftigen Flächenbedarfe der Unter-
nehmen zu konkretisieren, wurde eine durch den Auftraggeber realisierte
Unternehmensbefragung um entsprechende Fragen ergänzt. Die Befragung
fand im März 2019 statt und lieferte wertvolle Hinweise für die Bedarfsab-
schätzung.
- Prognosen und Simulationen: Mit Hilfe unterschiedlicher Berechnungsmodelle
wurde die zukünftige Nachfrage prognostiziert und den tatsächlichen Flächen-
angeboten gegenübergestellt. Anschließend wurden Handlungsempfehlungen
formuliert und dabei neben der weiteren Nutzung und Qualifizierung vor-
handener Standorte auch die Berücksichtigung potenzieller Standorte unter-
sucht.

Das vollständige Arbeitsprogramm ist in der folgenden Abbildung 1 in einer Übersicht dargestellt.

Abb. 1: **Arbeitsprogramm**



Regionomica, 2019

Die Projektbearbeitung wurde begleitet durch regelmäßige Abstimmungen zwischen dem Auftragnehmer und der Stadt Wittstock/Dosse und der Gemeinde Heiligengrabe.

Darüber hinaus danken wir allen Gesprächspartnern für ihre Bereitschaft, Termine kurzfristig zu realisieren und sich an den Befragungen zu beteiligen.

Der vorliegende Bericht ist wie folgt aufgebaut:

- Im folgenden zweiten Kapitel erfolgt eine fokussierte Darstellung wesentlicher räumlicher und wirtschaftlicher Ausgangsbedingungen, um die anschließenden Aussagen einordnen zu können.
- Das dritte Kapitel enthält die detaillierte Darstellung der Angebotssituation in den vorhandenen Gewerbegebieten und basiert im Wesentlichen auf der Auswertung vorliegender Daten der Stadt Wittstock/Dosse und der Gemeinde Heiligengrabe sowie aus den Vor-Ort-Begehungen.
- Das vierte Kapitel beschreibt die bisherige Nachfragesituation und es erfolgt eine Abschätzung der zu erwartenden zukünftigen Nachfrage.
- Im anschließenden Kapitel fünf werden Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und Handlungsempfehlungen aus Gutachtersicht abgeleitet.

2 Räumliche, strukturelle und wirtschaftliche Ausgangslage

2.1 Räumliche und raumordnerische Einordnung

Die Stadt Wittstock/Dosse und die Gemeinde Heiligengrabe liegen im Nordwesten sowohl des Landkreises Ostprignitz-Ruppin als auch des Landes Brandenburg insgesamt. Die Entfernung zur Kreisstadt Neuruppin beträgt etwa 45 km, zur Landeshauptstadt Potsdam etwa 110 km und zur Bundeshauptstadt Berlin etwa 120 km.²

Die überregionale Verkehrsinfrastruktur stellt insbesondere für Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe einen wichtiger Standortfaktor dar, da sie die Grundlage für den Warenaustausch, die Zugangsmöglichkeiten zu Absatzmärkten sowie die Erreichbarkeit von Zentren mit einem hohen Angebot an Dienstleistungen und wirtschaftsnaher Infrastruktur bildet. Durch die Lage am Autobahndreieck Wittstock/Dosse der A 19 und A 24 sind die Oberzentren Berlin, Potsdam, Hamburg und Rostock gleichermaßen gut zu erreichen (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Großräumige Lage



eigene Darstellung Regionomica, 2019

² Straßenkilometer, jeweils von Wittstock/Dosse

Gemäß des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) von Mai 2019 sind Wittstock/Dosse und Heiligengrabe – wie der Landkreis Ostprignitz-Ruppin insgesamt – dem Weiteren Metropolenraum (in Abgrenzung zum Berliner Umland) zugeordnet. Wittstock/Dosse und Pritzwalk (Landkreis Prignitz) bilden ein Mittelzentrum in Funktionsteilung und übernehmen damit Versorgungsfunktionen für die umliegenden Kommunen.

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern ist in Brandenburg die raumordnerische Einordnung bzw. zentralörtliche Ausweisung nicht mit Vorgaben für die Gewerbeflächenentwicklung verbunden: „Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.“³

2.2 Demografische Entwicklung

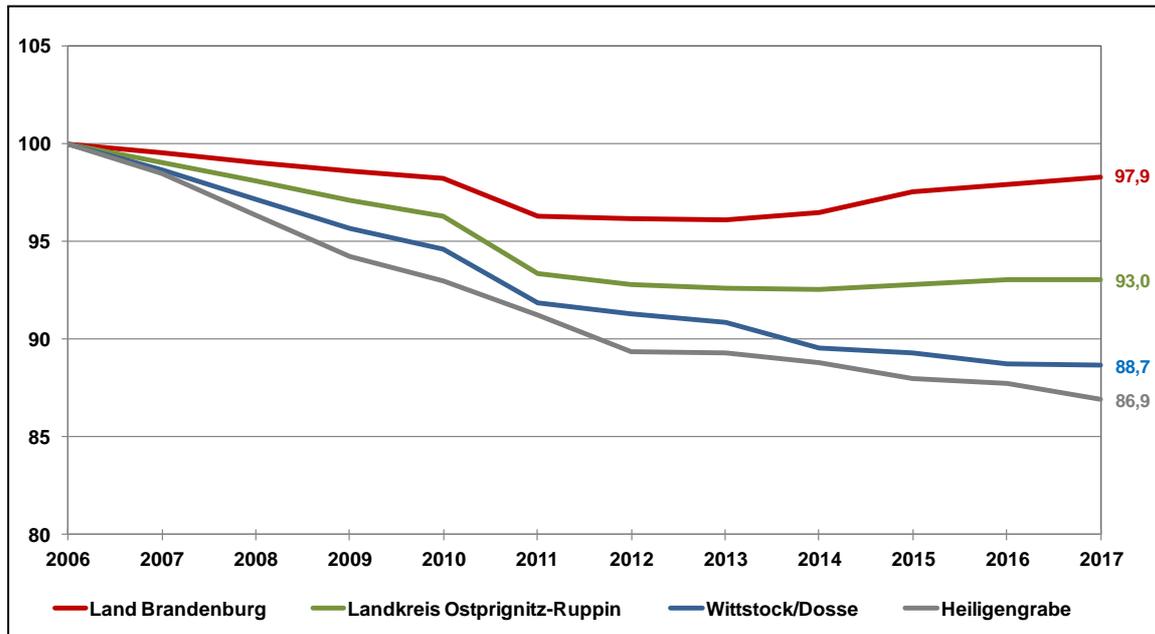
Die Bevölkerungszahl ist einer der zentralen Indikatoren für die Entwicklung eines Standortes. Dabei ist die demografische Entwicklung gleichermaßen Ursache und Wirkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit: Zum einen werden Wohnsitze in aller Regel nach der Verfügbarkeit von Arbeits- oder Ausbildungsplätzen gewählt, so dass die Bevölkerungszahl immer in gewisser Abhängigkeit zur Wirtschaftsleistung steht. Andererseits ist die an einem Standort vorhandene Bevölkerung oft ausschlaggebend für die Ansiedlung von Unternehmen, da hierdurch das zur Verfügung stehende Arbeitskräftepotenzial und weitere Standortbedingungen (Marktgröße, Absatzpotenziale, Infrastrukturen usw.) definiert sind.

Zum Stichtag 31.12.2017 haben Wittstock/Dosse und Heiligengrabe zusammen 18.668 Einwohner, davon entfallen 14.283 auf die Stadt Wittstock/Dosse und 4.385 auf die Gemeinde Heiligengrabe.⁴ Wie der Weitere Metropolenraum im Allgemeinen ist die Bevölkerungszahl in den beiden Kommunen in den letzten zehn Jahren geschrumpft (vgl. Abb. 3).

³ LEP-HR, Grundsatz der Raumordnung G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung.

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht A I 4 / A V 2 Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg. Wie bei anderen Auswertungen ergibt sich ein „Knick“ in den Datenreihen durch den Zensus im Jahr 2011. Dieser wirkt sich bei einer tendenziell rückläufigen Bevölkerung eher stärker aus. Für das Jahr 2011 werden die Daten nach dem Zensus dargestellt.

Abb. 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl 2006 – 2017 (Index 2006 = 100)

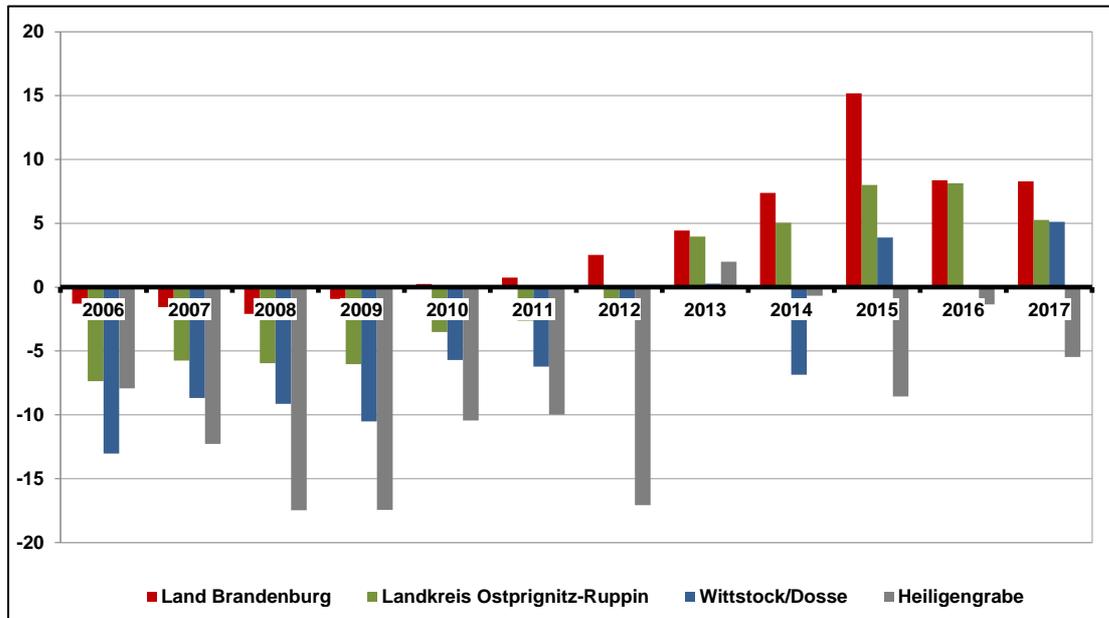


eigene Darstellung Regionomica, 2019; Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht A I 4 / A V 2 Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg

Mit einem Rückgang um 13,1 % (Heiligengrabe) bzw. 11,3 % (Wittstock/Dosse) fällt die Bevölkerungsabnahme seit 2006 in den Untersuchungsgemeinden stärker aus als im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (-7,0 %) und im Land Brandenburg insgesamt (-2,1 %). Auffällig ist insbesondere, dass der Rückgang hier eine kontinuierliche Entwicklung darstellt, während im Land Brandenburg seit etwa 2013 eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahl zu erkennen ist und sich die Bevölkerungszahl im Landkreis seitdem zumindest stabilisiert hat.

In gewissem Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung steht der **Wanderungssaldo**, da Wanderungen zusammen mit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (d. h. Geburten und Sterbefälle) den Bevölkerungsstand bestimmen. Im Wanderungssaldo (Zuzüge abzüglich Fortzüge) spiegelt sich aber noch mehr die Attraktivität eines Standortes als Arbeits-, Bildungs- und Wohnstandort wider. Die Entwicklung in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe im Vergleich zu den Referenzräumen ist in der folgenden Abbildung 4 dargestellt.

Abb. 4: **Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner**



eigene Darstellung Regionomica, Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht A 1 4 / A V 2 Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg

Das Diagramm zeigt deutlich, dass insbesondere die Gemeinde Heiligengrabe von einer überproportional hohen Abwanderung betroffen ist. Im Mittel der letzten zwölf Jahre ziehen gut 40 Personen mehr fort als zuziehen, so dass der Wanderungssaldo in Relation zur Einwohnerzahl bei einem überdurchschnittlichen Wert von -9 je 1.000 Einwohner liegt. In Wittstock/Dosse liegt dieser Wert nur bei $-4,4$ je 1.000 Einwohner. Hier zeigt sich insbesondere in den letzten drei Jahren eine gewisse Trendumkehr, in denen die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge um zusammen rund 130 überstiegen hat.

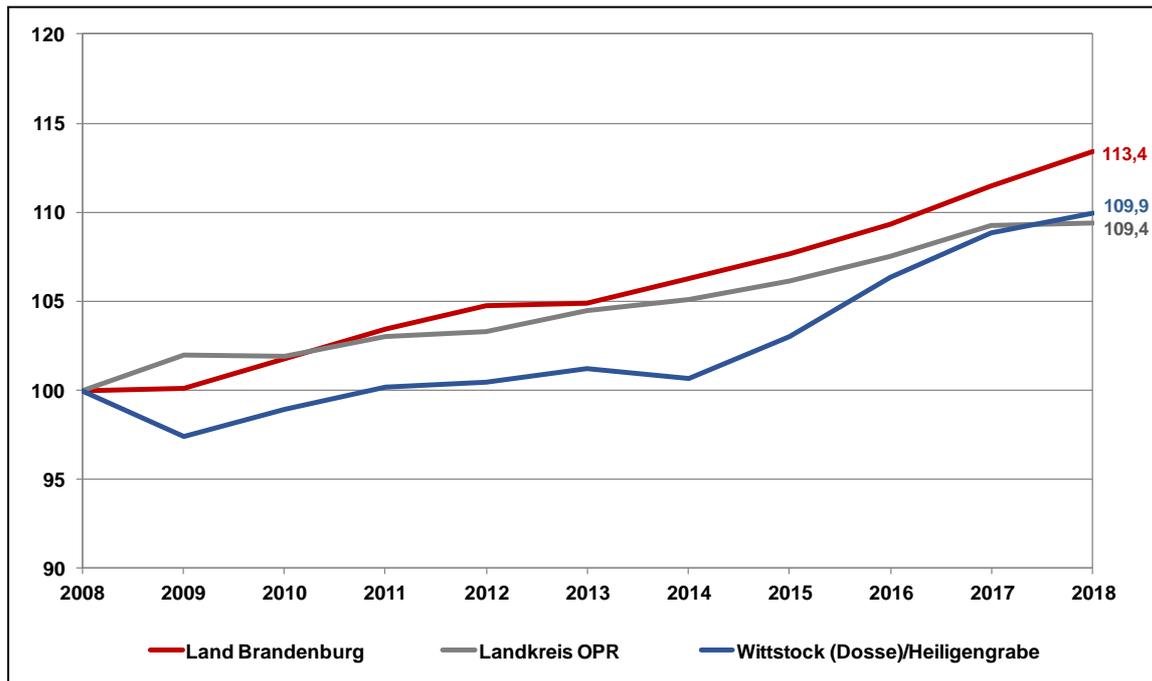
2.3 Wirtschaftsstruktur

2.3.1 Beschäftigungsentwicklung

Die Entwicklung der Beschäftigung sowohl insgesamt als auch in den einzelnen Wirtschaftszweigen zählt zu den wesentlichen ökonomischen Strukturmerkmalen und endogenen Wachstumsfaktoren eines Standortes. Zwar drückt die Beschäftigtenzahl nur einen Teilbereich der Erwerbstätigkeit insgesamt aus, da Beamte, Selbstständige und Angehörige der freien Berufe nicht inbegriffen sind, in Hinblick auf die Gewerbeflächenrelevanz einzelner Branchen stellt dies aber nur eine geringe Unschärfe dar. Im Allgemeinen besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Beschäftigung am Arbeitsort und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung an einem Standort, da sich eine stabile oder zunehmende Beschäftigung in der Regel nur in wirtschaftlich

wachsenden Regionen zeigt. Wittstock/Dosse und Heiligengrabe haben vor allem in den letzten fünf Jahren eine positive Entwicklung verzeichnen können.⁵

Abb. 5: **Beschäftigungsentwicklung 2008 – 2018 (Index 2008 = 100)**



eigene Darstellung Regionomica, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Ost: Sonderauswertung der Beschäftigtenstatistik, übermittelt am 09.04.2019

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe ist von rund 5.900 im Jahr 2008 auf knapp 6.500 im Jahr 2018 gestiegen. Davon entfallen rund 4.640 auf Wittstock und 1.850 auf Heiligengrabe. Dies entspricht einem Anstieg von rund 10 %. Ein überdurchschnittliches Wachstum ist insbesondere seit dem Jahr 2014 zu verzeichnen, so dass die beiden Untersuchungsgemeinden hinsichtlich der Entwicklungsdynamik über dem Durchschnitt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin lagen und 2018 auch den Landkreis insgesamt in der Entwicklung überholt haben.

2.3.2 Branchenstruktur

Neben der absoluten Zahl ist für die regionalökonomische Bewertung eines Standortes auch die Entwicklung in einzelnen Branchen relevant. Das gegebene wirtschaftliche Umfeld ist für Unternehmen dahin gehend von Bedeutung, dass hierdurch Zuliefer- und Absatzverflechtungen, das spezifische Arbeitskräfteangebot oder ganz allgemein

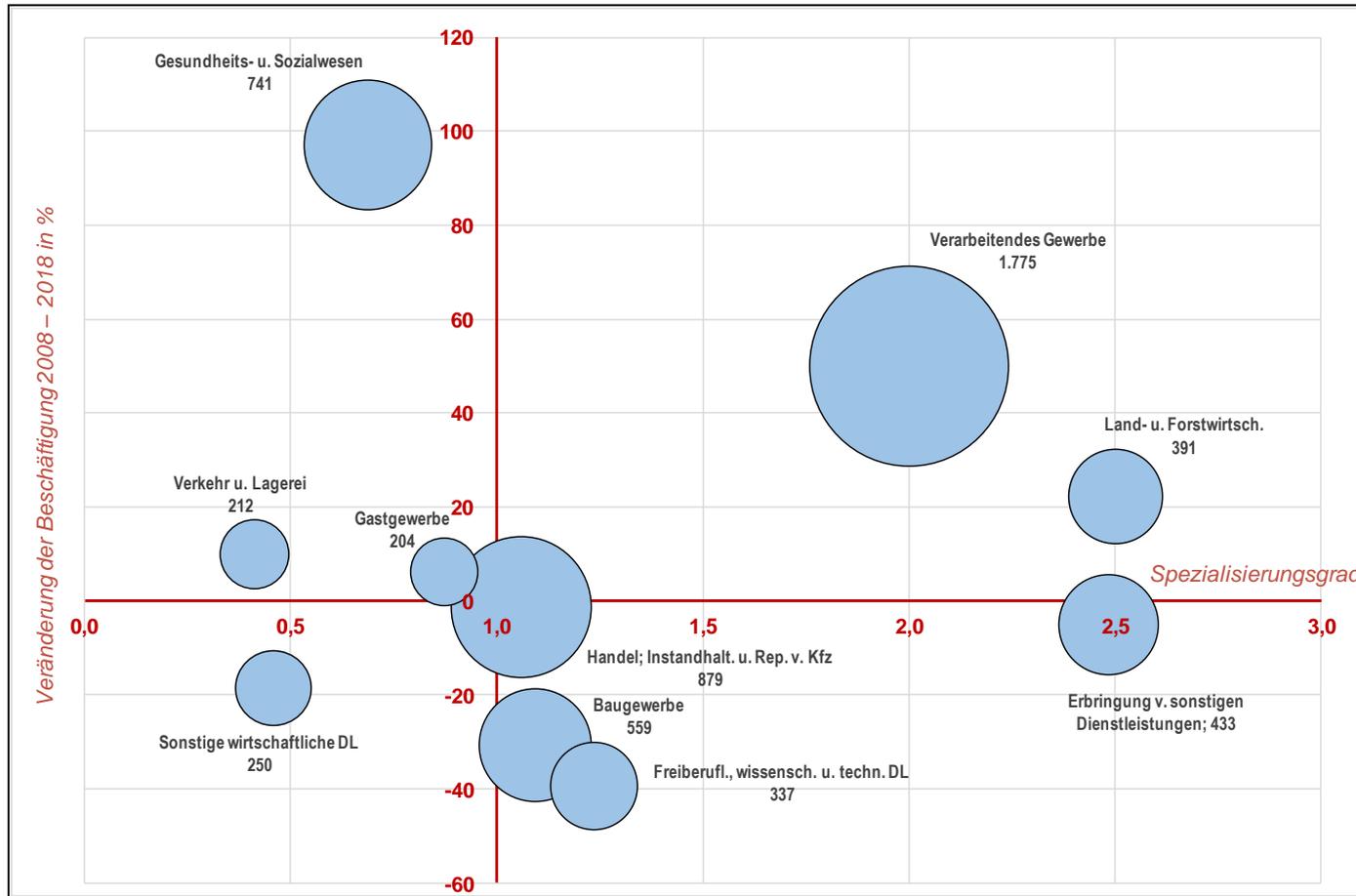
⁵ Im Folgenden werden die Beschäftigtenzahlen für Wittstock/Dosse und Heiligengrabe immer in der Summe dargestellt, da nur so ein relativ vollständiges Bild auch auf Ebene der Wirtschaftsabschnitte möglich ist. Bei einer getrennten Ausweisung würden viele Zahlen aufgrund von Geheimhaltungsvorschriften nicht dargestellt werden können.

Führungsvorteile bestimmt werden. Nicht zuletzt ist auch Art und Umfang der vorzuhaltenden Gewerbestandorte von der Branchenstruktur abhängig, da verschiedene Wirtschaftszweige unterschiedliche Standortpräferenzen aufweisen. Kennzeichnende Faktoren sind bei der Branchenanalyse vor allem:

- absolute Bedeutung eines Wirtschaftszweiges (WZ), d. h. Zahl der Beschäftigten,
- Dynamik eines Wirtschaftszweiges, d. h. Veränderung der Beschäftigung in einem bestimmten Zeitraum,
- regionale Spezialisierung auf bestimmte Wirtschaftszweige, d. h. Wirtschaftszweige mit einem im Verhältnis zum Landesdurchschnitt überproportional hohen Anteil.

Zur anschaulichen Darstellung dieser drei Aspekte haben sich sog. Blasendiagramme bzw. Spezialisierungsmatrizen bewährt (vgl. Abb. 6 auf der folgenden Seite).

Abb. 6: Bedeutung und Entwicklung der Wirtschaftszweige in Wittstock/Dosse und Heiligengrave



eigene Darstellung Regionomica, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Ost: Sonderauswertung der Beschäftigtenstatistik, übermittelt am 09.04.2019.

Lesehilfe: Im Wirtschaftsabschnitt „Land- und Forstwirtschaft“ sind in Wittstock und Heiligengrave im Juni 2018 391 Beschäftigte tätig. Die Zahl der Beschäftigten ist zwischen 2008 und 2018 um rund 22 % gestiegen. Der Anteil dieses Wirtschaftszweigs an der Summe aller Beschäftigten liegt um das 2,5-fache über dem Brandenburger Durchschnitt (Anteil von 6,0 % im Landkreis ggü. 2,4 % im Brandenburger Durchschnitt).

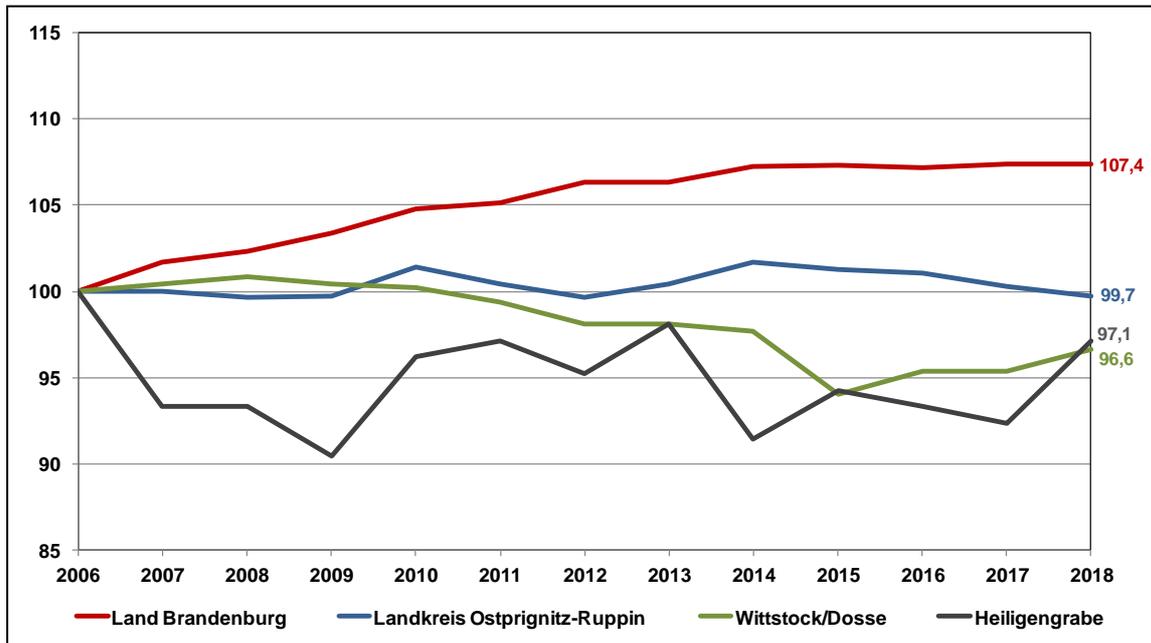
In dieser Darstellung wird die hohe Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes für die Untersuchungsregion deutlich, sowohl aufgrund der absoluten Beschäftigungszahlen als auch der im Landesvergleich überdurchschnittlichen Bedeutung und der dynamischen Entwicklung. So sind in Wittstock und Heiligengrabe gut 27 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe tätig (Durchschnitt Brandenburg: knapp 14 %). Die Wachstumsrate dieses Wirtschaftszweigs wird nur durch das Gesundheits- und Sozialwesen übertroffen, das sich im betrachteten Zeitraum fast verdoppelt hat.

Gleichzeitig ist das Verarbeitende Gewerbe der zentrale gewerbeflächennachfragende Wirtschaftszweig. Für diese Branchen kann von einer sehr hohen bis ausschließlichen Affinität zu reinen Gewerbeflächen (verstanden als GE- oder GI-Flächen im Sinne der Baunutzungsverordnung) ausgegangen werden. Andere Branchen, aus denen regelmäßig ebenfalls eine signifikante Nachfrage nach Gewerbeflächen zu verzeichnen ist, sind dagegen am Standort Wittstock/Heiligengrabe von nachgeordneter Bedeutung. So ist der Bereich Verkehr und Lagerei (hierunter fällt u. a. Logistik) mit ca. 210 Beschäftigten trotz der Lage am Autobahndreieck im Landesvergleich nur schwach vertreten und weist darüber hinaus nur ein geringes Wachstum auf. Das Baugewerbe als ebenfalls starker Nachfrager ist in den vergangenen zehn Jahren trotz der starken Konjunktur in diesem Sektor um fast ein Drittel geschrumpft und stellt mit rund 560 Beschäftigten nur noch den viertgrößten Sektor dar.

2.3.3 Unternehmensbesatz

Der Unternehmensbesatz kann als Indikator für die Gründungs- und Ansiedlungsdynamik an einem Standort gesehen werden.

Abb. 7: Entwicklung des Unternehmensbesatzes (Index 2006 = 100)



eigene Darstellung Regionomica; Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Zentraler Statistik-Service: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, für die Stichtage 30. Juni 2006 – 30. Juni 2018

Zum Stichtag 30. Juni 2018 sind in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe zusammen rund 560 Betriebe registriert. Im Jahr 2008 waren es noch rund 580 Betriebe, so dass die Zahl um etwa 3 % zurückgegangen ist. Die lokale Entwicklung liegt damit leicht unter dem Durchschnitt des Landkreises, der eine annähernd konstante Zahl an Betrieben aufweist. Auffallend ist besonders eine recht starke Schwankung im Unternehmensbesatz in der Gemeinde Heiligengrabe, wobei aber auch die relativ niedrige absolute Zahl (102 Betriebe am 30. Juni 2018) zu berücksichtigen ist. Es ist anzunehmen, dass im Rahmen dieser Fluktuation auch immer wieder eine Nachfrage nach Gewerbeflächen bzw. -räumen entsteht.

Zu den besonders struktur- und standortprägenden Unternehmen in der Stadt Wittstock/Dosse und der Gemeinde Heiligengrabe gehört z. B. der holzverarbeitende Betrieb SWISS KRONO in Heiligengrabe.

2.4 Pendlerverflechtungen

Pendlerverflechtungen, insbesondere Pendlerquoten und -salden, sind ein wichtiger Indikator für die Zentralität eines Standortes und seiner Bedeutung für das Umland. Dabei sind Arbeits- und Wohnstandorte immer im Zusammenhang zu betrachten. So können beispielsweise hohe Auspendlerquoten (Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort) einerseits eine gewisse wirtschaft-

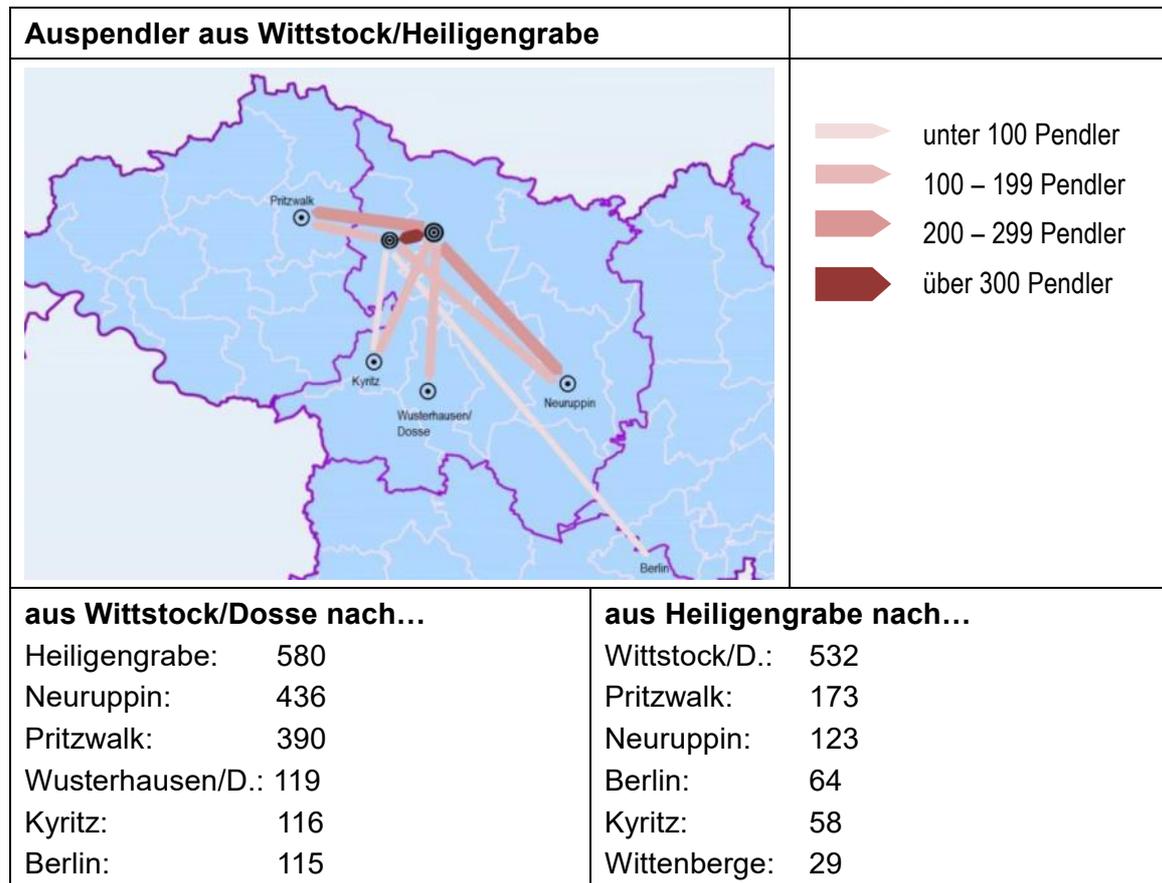
liche Schwäche des Standortes anzeigen, im Umland großer Städte zeigen sie aber auch die Attraktivität des Wohnstandortes und Suburbanisierungsentwicklungen an.

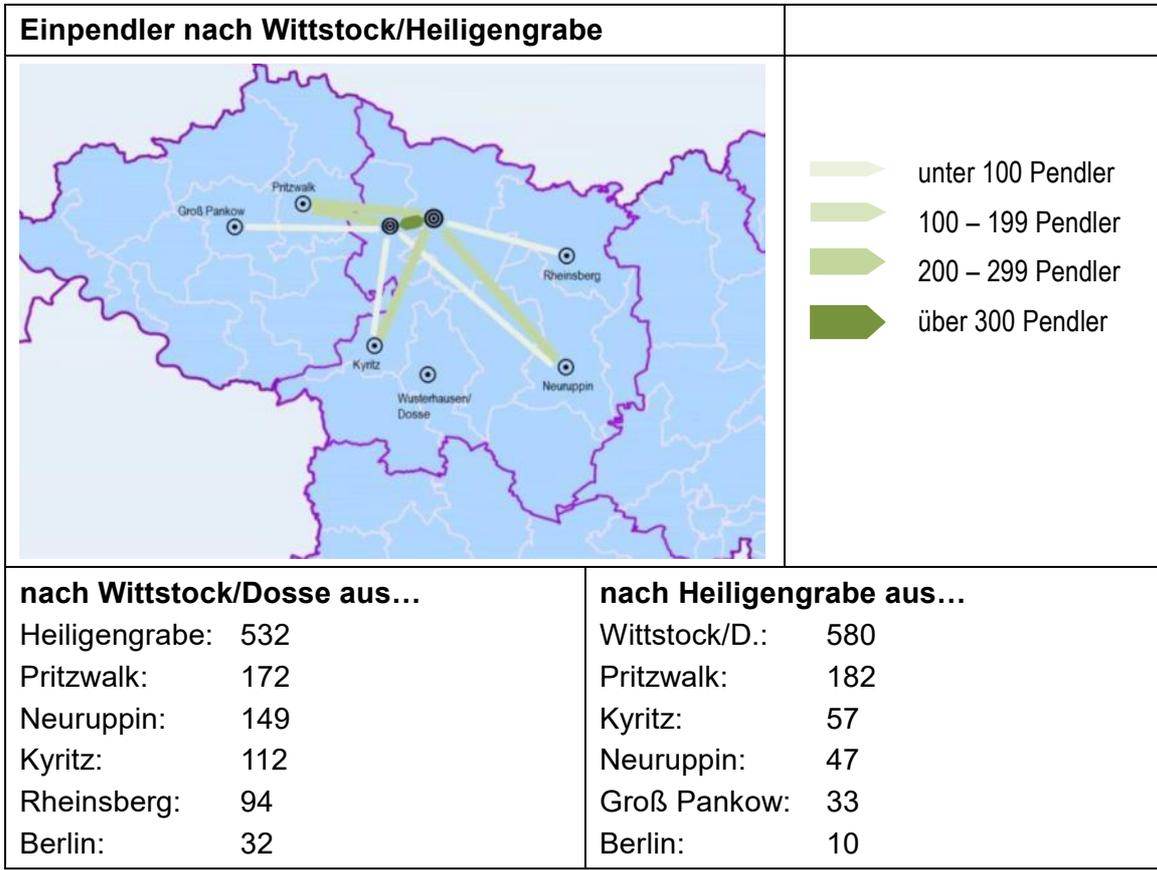
Bei einer gesamthaften Betrachtung lassen sich sowohl Wittstock/Dosse als auch Heiligengrabe als Auspendlerkommunen klassifizieren, d. h. beide Kommunen weisen einen negativen Pendlersaldo auf. Während der Saldo mit -982 in Wittstock deutlich ausfällt, weist Heiligengrabe mit -6 eine fast ausgeglichene Bilanz von Aus- und Einpendlern auf. Zwischen 2008 und 2018 ist die Zahl der Einpendler sowohl in Wittstock (+14 %) als auch in Heiligengrabe (+19 %) deutlich gestiegen, während die Zahl der Auspendler sich nur minimal verändert hat (Wittstock -2 %, Heiligengrabe $+1$ %). Dies kann als Indiz gewertet werden, dass die Unternehmen am Standort zunehmend Arbeitsplätze schaffen, die auch für Beschäftigte aus dem Umland attraktiv sind.

Die Auspendlerquote, d. h. der Anteil Beschäftigter, die in der Gemeinde wohnen, aber außerhalb arbeiten, liegt in Wittstock bei 53,7 %, in Heiligengrabe bei 74,5 % (zum Vergleich: durchschnittliche Auspendlerquote in den Mittelzentren im weiteren Metropolenraum 52,8 %) Die Einpendlerquote, d. h. der Anteil Beschäftigter, die in den Gemeinden arbeiten, aber außerhalb wohnen, liegt bei 43,5 % in Wittstock und 74,1 % in Heiligengrabe (Durchschnitt Mittelzentren im weiteren Metropolenraum: 57,2 %).

Bei einer Betrachtung der wichtigsten Pendlerrelationen zeigt sich die enge funktionale Verflechtung zwischen Wittstock/Dosse und Heiligengrabe. So pendeln 580 Personen von Wittstock nach Heiligengrabe; in umgekehrter Richtung 532. Die übrigen Relationen fallen deutlich dahinter zurück (vgl. Abb. 8).

Abb. 8: Pendlerverflechtungen von Wittstock/Dosse und Heiligengrabe





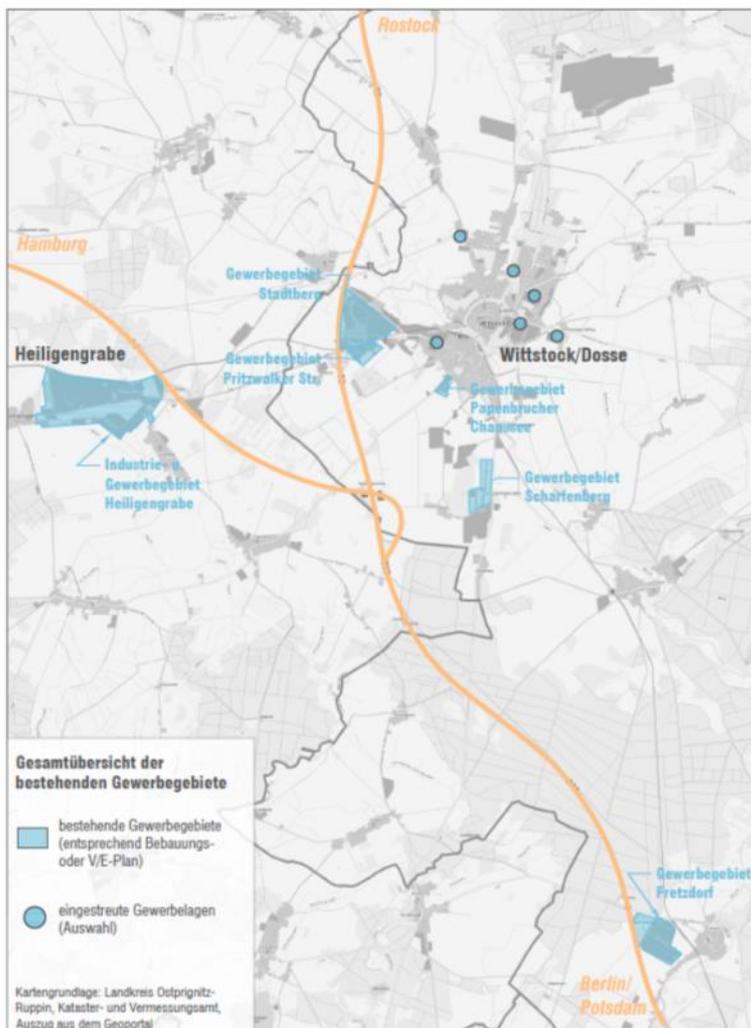
eigene Darstellung; Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Ost: Einpendler und Auspendler nach Gemeinden, Stand 30.06.2017

3 Angebotsanalyse

3.1 Vorhandene Gewerbegebiete

In der Stadt Wittstock/Dosse sind gegenwärtig fünf Gewerbegebiete ausgewiesen, in der Gemeinde Heiligengrabe ein großes Industrie- und Gewerbegebiet. Diese bilden den Untersuchungsgegenstand und werden im Folgenden mit den jeweiligen Entwicklungsständen und -perspektiven erläutert. Der Fokus liegt dabei besonders auf den planungsrechtlich gesicherten und voll erschlossenen Grundstücken im Eigentum der Kommune, da in der Regel nur diese kurzfristig und zu marktüblichen Konditionen verfügbar sind. Daneben sind in beiden Kommunen Unternehmen auch an weiteren kleinen und eingestreuten Gewerbelagen ansässig. Darauf wird exemplarisch in Kap. 3.1.7 eingegangen. Die Lage der sechs betrachteten Gewerbegebiete im Stadtraum ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abb. 9: Gesamtübersicht der bestehenden Gewerbegebiete



eigene Darstellung Regionomica, 2019

3.1.1 Gewerbegebiet Stadtberg

Das Gewerbegebiet Stadtberg befindet sich etwa 2 km westlich des Stadtzentrums. Es wird im Westen begrenzt von der A 19, im Norden und Osten von der Jabeler Chaussee und im Süden von der Bahnlinie Wittstock – Pritzwalk (Regionalexpress RE 6). Über die südlich des Gewerbegebietes verlaufende Pritzwalker Straße (L 15) ist die Anschlussstelle Wittstock an der A 19 direkt zu erreichen. Die Entfernung zur Anschlussstelle Pritzwalk an der A 24 beträgt rund 4 km.

Abb. 10: Übersicht Gewerbegebiet Stadtberg



Bildquelle: Google Earth Pro. Die eingetragenen Zahlen beziehen sich auf die Fotodokumentation im Anhang. Der Pfeil gibt die Blickrichtung des entsprechenden Fotos an.

Mit einer Gesamtgröße von ca. 63 ha (Geltungsbereich des Bebauungsplans) ist der Stadtberg das größte Gewerbegebiet in der Stadt Wittstock/Dosse, darin ist allerdings auch das Wohngebiet am Wilmersdorfer Weg enthalten. Unmittelbar angrenzend, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, befinden sich weitere ca. 8 ha gewerbliche Nutzung nördlich der Jabeler Chaussee und östlich der Prignitzer Straße. Hierzu zählt auch das weitgehend brachliegende Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs.

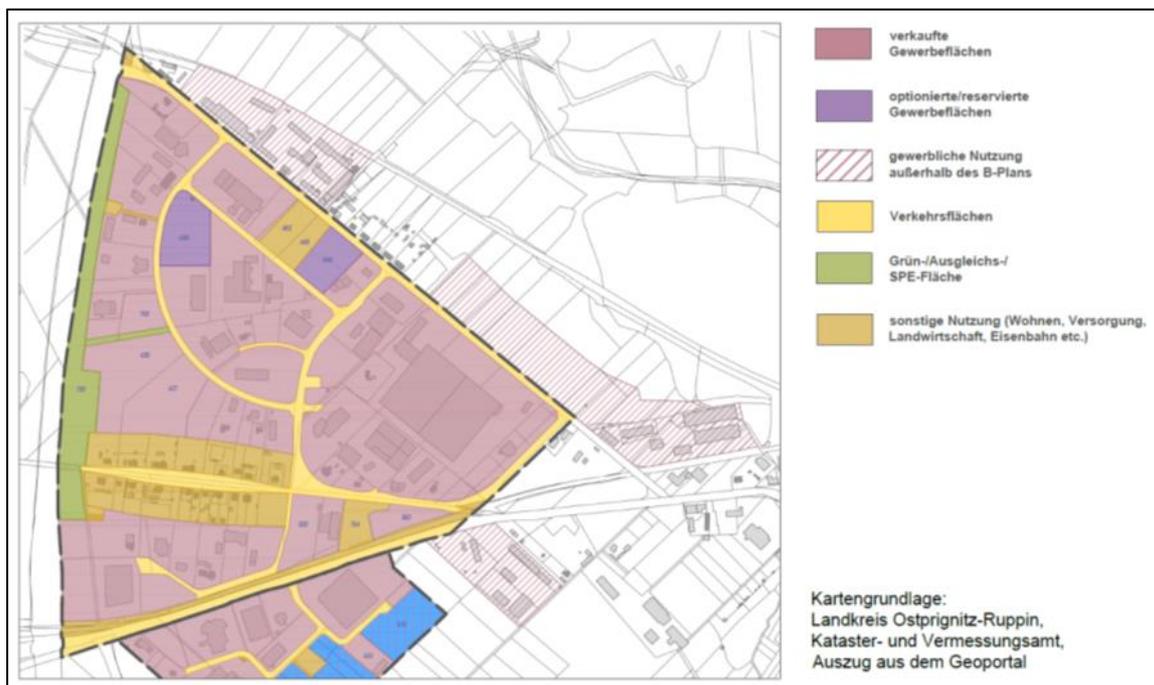
Planungsgrundlage für den Stadtberg ist der Bebauungsplan BBP04/91 aus dem Jahr 1991 mit zwischenzeitlich zwei Änderungen. Ausgewiesen werden hier in erster Linie

Gewerbeflächen (GE-Flächen gem. BauNVO) sowie Mischgebietsflächen (MI) im Bereich des Wilmersdorfer Weges. Dieser Bebauungsplan findet allerdings keine Anwendung mehr; vielmehr erfolgt jetzt ein Rückgriff auf § 34 BauGB.

Der Unternehmensbesatz am Stadtberg wird durch klein- und mittelständische Betriebe aus dem produzierenden Gewerbe mit lokaler bis regionaler Ausrichtung geprägt. Daneben finden sich vereinzelt Bauunternehmen, Autohäuser und Transportbetriebe. Größter Betrieb im Gebiet ist das Aldi Distributionszentrum.

Für das Jahr 2015 wurde im Gewerbeflächengutachten der IHK⁶ noch von 5,8 ha verfügbaren Gewerbeflächen im Gebiet Stadtberg ausgegangen. Seitdem konnten weitere Flächenverkäufe und Unternehmensansiedlungen realisiert werden. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Studie befanden sich noch zwei Grundstücke, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, im Eigentum der Stadt. Dabei steht allerdings der Verkauf des Flurstücks 458 kurz vor der notariellen Beurkundung. Für das Flurstück 546 hat der Stadtrat eine Reservierung beschlossen, so dass seitens der Stadt aktuell am Stadtberg keine Flächen mehr angeboten werden können⁷.

Abb. 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Stadtberg



eigene Darstellung Regionomica, 2019

⁶ Georg Consulting: Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Ostprignitz-Ruppin, a.a.O.

⁷ Weitere Grundstücke im Eigentum der Stadt werden als Parkplatz bzw. Lager-/Schuttfläche genutzt und stehen daher zumindest mittelfristig nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der auf diesen Flächen befindlichen Altlasten ist von hohen Herrichtungskosten auszugehen.

3.1.2 Gewerbegebiet Pritzwalker Straße

Das Gewerbegebiet Pritzwalker Straße befindet sich ebenfalls etwa 2 km westlich des Stadtzentrums und wird durch die Pritzwalker Straße vom Gewerbegebiet Stadtberg abgegrenzt. Direkt westlich befindet sich die Anschlussstelle Wittstock/Dosse; südlich schließen sich Landwirtschafts- und Forstflächen an. Die Anschlussstelle Pritzwalk zur A 24 ist etwa 4,5 km entfernt. Nach Durchführung eines Linienbestimmungsverfahrens wird das Gebiet künftig im süd-westlichen Bereich von der geplanten Umgehungsstraße B 189n tangiert. Ein Knotenpunkt zur direkten Erschließung des Gewerbegebietes ist bisher nicht vorgesehen und wäre Gegenstand noch ausstehender Planungsschritte (z. B. Planfeststellungsverfahren).

Abb. 12: Übersicht Gewerbegebiet Pritzwalker Straße



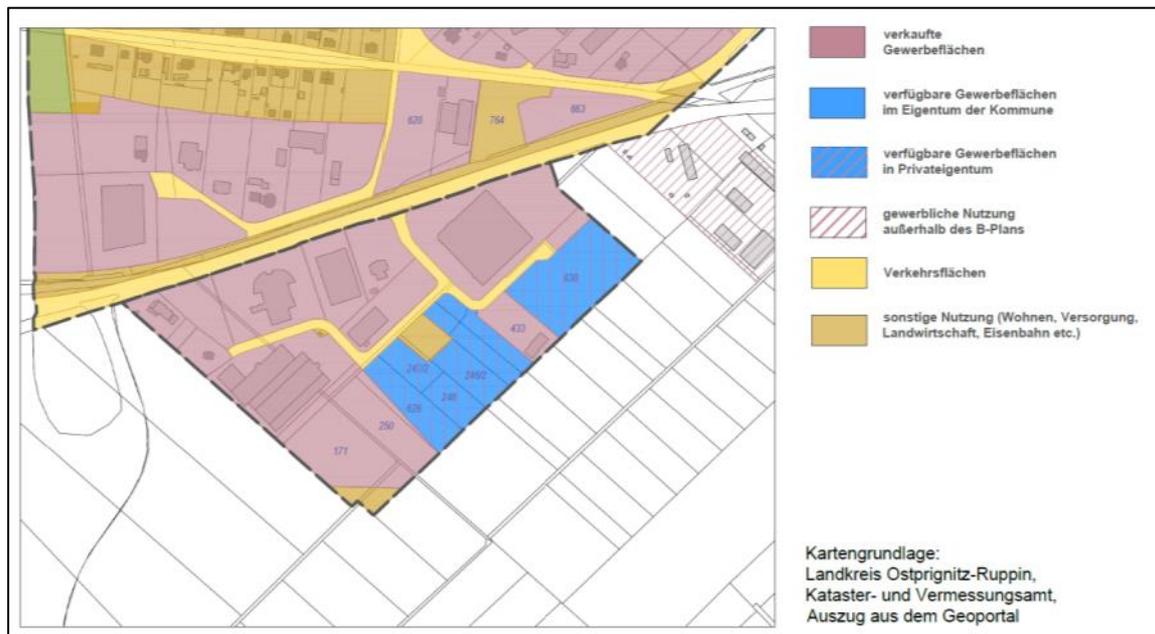
Bildquelle: Google Earth Pro. Die eingetragenen Zahlen beziehen sich auf die Fotodokumentation im Anhang. Der Pfeil gibt die Blickrichtung des entsprechenden Fotos an.

Die Gesamtgröße des Areals beträgt etwa 13 ha, zugrunde gelegt sind dabei die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 von Juli 1992 (mit zwischenzeitlich mehreren Änderungen) und des Bebauungsplans Nr. 02/2006 (Berliner Straße/Hamburger Straße) von Juni 2007. In diesen beiden Planwerken wird eine Sondernutzung (SO) für Möbelmarkt, Baumarkt und Tankstelle sowie eine GE-Nutzung festgeschrieben.

Der Unternehmensbesatz im Gewerbegebiet Pritzwalker Straße wird durch eine Konzentration von Fachmärkten für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dominiert, auch der größte Betrieb am Standort (Hagebaumarkt) ist diesem Bereich zuzuordnen. Daneben sind hier noch ein Möbelhaus (BBM Möbel), ein Autohaus, Schnellrestaurants, eine Tankstelle, ein Bürogebäude und seit kurzer Zeit eine Ladestation für Elektrofahrzeuge angesiedelt.

Aktuell sind etwa 3,3 ha am süd-östlichen Rand des Gebietes, die sich vollständig in privatem Eigentum befinden, nicht gewerblich genutzt. Davon werden rund 1,8 ha (Baufelder 2 und 4 gem. Bebauungsplan 02/2006) mittels Verkaufsschild am Grundstück aktiv angeboten. Der südliche Teil mit einer Größe von rund 1,5 ha (Baufeld 1) ist im Bebauungsplan als Sondergebiet Möbelmarkt ausgewiesen; eine Erweiterung des bereits bestehenden Möbelhauses ist gegenwärtig allerdings nicht angedacht.

Abb. 13: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Pritzwalker Straße



eigene Darstellung Regionomica, 2019

3.1.3 Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee

Das Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee befindet sich etwa 1 km südlich des Stadtzentrums und schließt sich direkt an das innerstädtische Siedlungsgefüge an. Das Gebiet wird im Westen durch die Papenbrucher Chaussee (L 145) und im Norden durch die Alfred-Wegener-Straße begrenzt. Südlich und östlich schließen sich Landwirtschaftsflächen an. Die A 19 ist in etwa 3 km über die Perleberger und Pritzwalker Straße (L 15) zu erreichen. Bis zur Anschlussstelle zur A 24 sind etwa 6 km zurückzulegen.

Abb. 14: Übersicht Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee

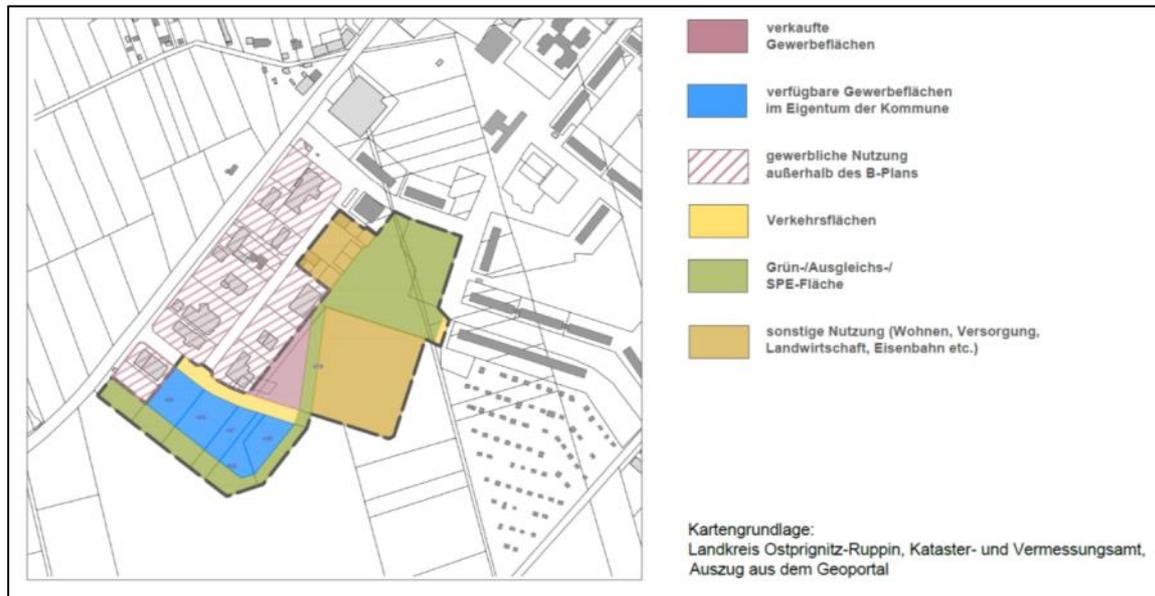


Bildquelle: Google Earth Pro. Die eingetragenen Zahlen beziehen sich auf die Fotodokumentation im Anhang. Der Pfeil gibt die Blickrichtung des entsprechenden Fotos an.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 02/1991 (Inkraft getreten im August 2006) umfasst ca. 6 ha, allerdings wird ein hoher Anteil Grün- und Landwirtschaftsflächen ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend zwischen Papenbrucher Chaussee und Sonnenweg, aber außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans, liegen weitere ca. 4 ha gewerbliche Nutzung, die vornehmlich aus Autohäusern bzw. -werkstätten bestehen.

Bei den neu ausgewiesenen 1,5 ha Gewerbeflächen handelt es sich um eingeschränkte GE-Flächen (d. h. die angesiedelten Betriebe müssen in ihren Umweltauswirkungen wohn- oder mischgebietsverträglich sein) im Eigentum der Stadt. Hiervon ist aufgrund des vorgeschriebenen Grünstreifens allerdings nur etwa 1 ha tatsächlich nutzbar. Für zwei Grundstücke im Gewerbegebiet liegen im Juni 2019 Interessensbekundungen von Unternehmen vor.

Abb. 15: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee



eigene Darstellung Regionomica, 2019

3.1.4 Gewerbegebiet Scharfenberg

Das Gewerbegebiet Scharfenberg befindet sich rund 3 km südlich des Stadtzentrums an der L 14 Richtung Herzprung. Das Gebiet wird im Osten durch die Landesstraße und im Süden durch den Bauhofweg begrenzt; nördlich und westlich schließen sich Land- und Forstwirtschaftsflächen an. Die Anschlussstelle Wittstock an der A 19 befindet sich etwa 5 km nördlich, die Anschlussstelle Pritzwalk an der A 24 etwa 8 km. Bei Fahrten Richtung Berlin bietet sich außerdem die etwa 11 km südlich gelegene Anschlussstelle Herzprung an.

Abb. 16: Übersicht Gewerbegebiete Scharfenberg



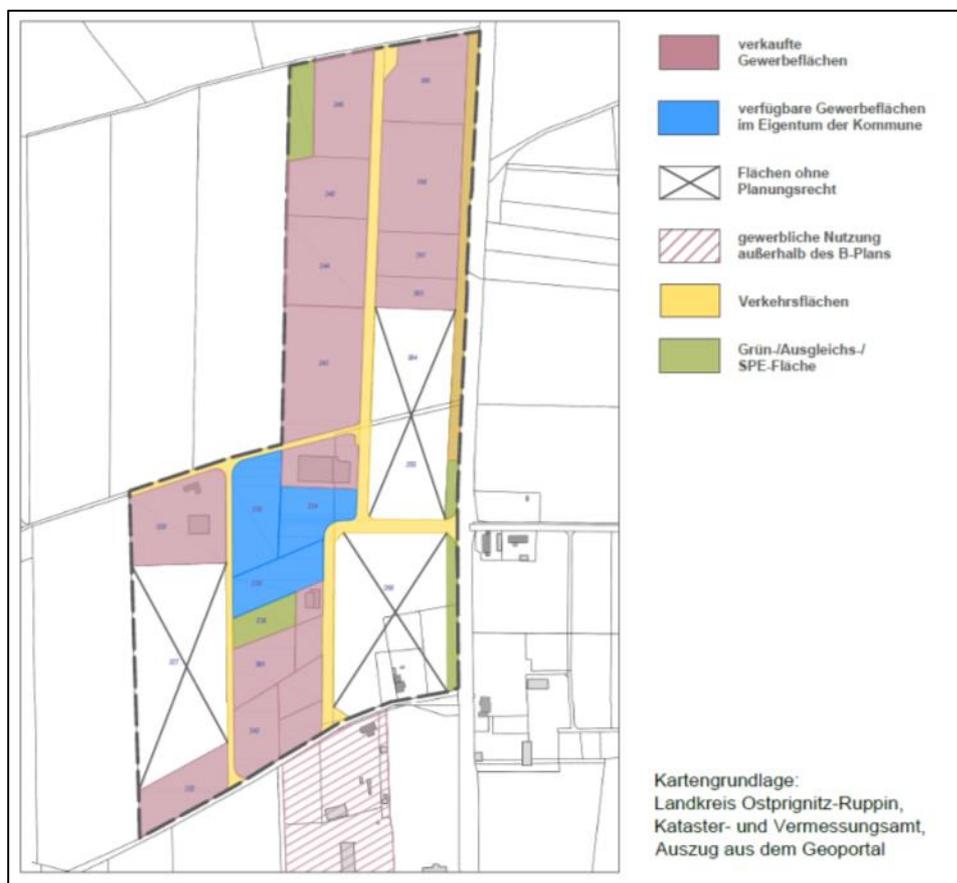
Bildquelle: Google Earth Pro. Die eingetragenen Zahlen beziehen sich auf die Fotodokumentation im Anhang. Der Pfeil gibt die Blickrichtung des entsprechenden Fotos an.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplans 6/1991 (Inkraft getreten im Februar 1994) umfasst ca. 24 ha, davon sind allerdings etwa 7,1 ha, die als GI-, GE- oder GEE-Flächen vorgesehen waren, von der Genehmigung ausgenommen. Dies betrifft auch zwei größere Baufelder in Privatbesitz direkt an der Landesstraße, die über eine besonders gute Erschließung und Einsehbarkeit verfügen. Nach letztem Kenntnisstand der Stadtverwaltung strebt der Eigentümer nun eine Überplanung des Bebauungsplans an. Über die zeitliche Perspektive einer evtl. künftigen Verfügbarkeit lässt sich gegenwärtig aber noch keine belastbare Aussage treffen, so dass diese Flächen nicht in die Betrachtung einfließen. Somit befinden sich gegenwärtig noch rund 1,8 ha GE-Flächen im Eigentum der Stadt, die veräußert werden können (Flst. 234, 235, 236, 257). Um die verbleibenden Flächen zu aktivieren, wäre ebenfalls eine Überplanung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Unternehmensbesatz ist stark durch das Recycling- und Baugewerbe geprägt. Aktuell (Juni 2019) erfolgt eine Ansiedlung durch ein Unternehmen zur Herstellung von Metallerzeugnissen.

Das Gewerbegebiet Scharfenberg ist Teil des historischen Schlachtfelds des Dreißigjährigen Krieges, das eines der bedeutendsten Bodendenkmäler der Region darstellt. Sämtliche Vorhaben im Gewerbegebiet bergen somit das Risiko archäologischer Funde, die es im nördlichen Bereich auch schon gegeben hat, und die die Baumaßnahmen erheblich verzögern können. Auch wenn bei einigen Bauvorhaben keine Funde gemacht wurden bzw. das Risiko überschaubar ist, wurde in den geführten Gesprächen mit Wirtschaftsförderungseinrichtungen doch von entsprechenden Befürchtungen und einer Risikoscheu potenzieller Interessenten und Unternehmer gesprochen. Weiterhin sind die Flächen aufgrund der bewegten Topographie am Standort entweder nur eingeschränkt nutzbar oder müssen mit größerem Aufwand hergerichtet werden.

Abb. 17: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Scharfenberg



eigene Darstellung Regionomica, 2019

3.1.5 Gewerbegebiet Fretzdorf

Das Gewerbegebiet Fretzdorf befindet sich rund 11 km Luftlinie (bzw. 15 km über die A 24) südlich des Stadtzentrums von Wittstock/Dosse und 500 m westlich der Ortslage Fretzdorf. Das Gebiet wird im Norden durch die L 18, im Westen durch die A 24 und im Osten durch die Bahnlinie Berlin – Wittstock (Regionalexpress RE 6) begrenzt. Die

Anschlussstelle Herzsprung der A 24 befindet sich rund 500 m entfernt. Im Süden und Südosten schließen sich Landwirtschaftsflächen sowie ein Kleinsiedlungsgebiet an der Teetzer Straße an.

Abb. 18: Übersicht Gewerbegebiet Fretzdorf



Bildquelle: Google Earth Pro. Die eingetragenen Zahlen beziehen sich auf die Fotodokumentation im Anhang. Der Pfeil gibt die Blickrichtung des entsprechenden Fotos an.

Beim Standort Fretzdorf handelt es sich weniger um ein „klassisches“, kleinteilig gegliedertes Gewerbegebiet, sondern eher um eine Agglomeration von drei großflächigen Betrieben, für die jeweils ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wurde (Landgard Blumen-/Pflanzengroßhandel, Gemüsekontor, ehemaliges Kalksandsteinwerk). Aktuell werden diese Pläne in einen Bebauungsplan überführt, um Rechts- und Planungssicherheit zu erreichen. Die Gesamtgröße des genutzten Areals einschl. des Autohofs beträgt ca. 45 ha. Damit wird die Größe des Gewerbegebietes hier niedriger angesetzt als bei früheren Erhebungen, die auch noch südliche und östliche Erweiterungsflächen laut Flächennutzungsplan einbezogen haben. Aktuell verfügt die Stadt hier über keine Flächen in ihrem Eigentum.

Abb. 19: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Fretzdorf



eigene Darstellung Regionomica, 2019

3.1.6 Industrie- und Gewerbegebiet Heiligengrabe

Das Industrie- und Gewerbegebiet Heiligengrabe befindet sich etwa 1,5 km östlich des Ortskerns, unmittelbar an der Anschlussstelle Pritzwalk der A 24. Im Norden wird das Gebiet durch die Bahnlinie Wittstock – Pritzwalk, von der ein Abzweig in das Gebiet führt, begrenzt; südlich schließen sich Landwirtschaftsflächen und die Dorflage Lieben-
thal an. Die B 189 von Wittstock Richtung Pritzwalk und Perleberg führt direkt durch das Gebiet.

Abb. 20: Übersicht Industrie- und Gewerbegebiet Heiligengrabe



Bildquelle: Google Earth Pro. Die eingetragenen Zahlen beziehen sich auf die Fotodokumentation im Anhang. Der Pfeil gibt die Blickrichtung des entsprechenden Fotos an.

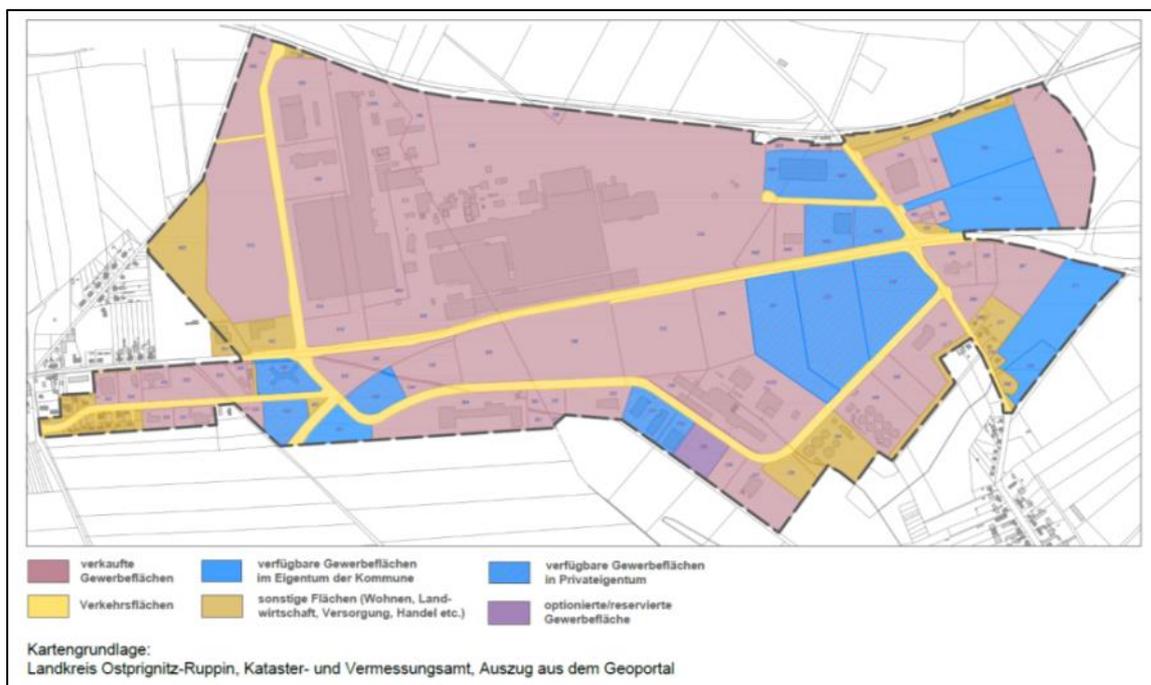
Die Gesamtgröße bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans 01 (Inkraft getreten im März 2001) beträgt ca. 181 ha. Hier sind überwiegend GI- und GE-Flächen ausgewiesen, in untergeordnetem Maß aber auch MI-Flächen, die überwiegend für Wohnzwecke am Blandikower Weg genutzt werden.

Dominierendes Unternehmen in Heiligengrabe ist die Fa. Swiss Krono (Holzverarbeitung), die gegenwärtig rund 60 ha Industriefläche zwischen der Wittstocker Chaussee und der Bahnlinie nutzt. Weitere größere Unternehmen sind die Firmen CLAAS (Landmaschinen), Kerry Ingredients (Nahrungsmittel) und Heinrich Gräper (Energietechnik). Neben gewerblichen Unternehmen sind hier vereinzelt auch Büros/Dienstleistungen (Gemeinde Heiligengrabe), Einzelhandel (Netto und Thomas Philipps) und Hotels (allerdings leer stehend) ansässig.

Auffallend im Industrie- und Gewerbegebiet Heiligengrabe ist der hohe Anteil an Flächen, die an Privateigentümer verkauft wurden, aber bisher nicht gewerblich genutzt werden. So befinden sich ca. 11 ha ausgewiesene GE-Fläche in privatem Besitz, die theoretisch kurzfristig nutzbar wäre. Die Verkaufsbereitschaft und ggf. Konditionen seitens des Eigentümers können allerdings nicht belastbar eingeschätzt werden.

Aktuell befinden sich nur noch ca. 12 ha Flächen im Eigentum der Kommune und sind kurzfristig verfügbar. Hiervon sind allerdings ca. 4,5 ha als MI-Fläche ausgewiesen und daher u. U. nur eingeschränkt gewerblich nutzbar. Die verfügbaren kommunalen und privaten Grundstücke weisen eine Größe zwischen 4.000 m² und 40.000 m² auf. Einige der Grundstücke in Privatbesitz sind teilweise mit Hallen bebaut.

Abb. 21: **Nutzungsstruktur Industrie- und Gewerbegebiet Heiligengrabe**



eigene Darstellung Regionomica, 2019

3.1.7 Weitere Standorte

Neben den formal ausgewiesenen Gewerbegebieten gibt es in der Stadt Wittstock/Dosse noch eine Reihe weiterer Standorte, an denen sich Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Hierbei handelt es sich um sog. eingestreute Gewerbelagen, die eine enge Verbindung zum umgebenden Siedlungsgefüge aufweisen.

Beispiele für solche eingestreuten Gewerbelagen sind z. B.:⁸

- Perleberger Straße/Moosbusch
- Rheinsberger Straße am ehemaligen Obertrikotagebetrieb
- Geschwister-Scholl-Straße/Zootzener Damm
- Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (Fa. Carnehl)
- Röbeler Straße/Haßlower Chaussee
- Meyenburger Chaussee

Für diese Standorte liegt gemäß Gewerbeflächenkataster oftmals ebenfalls ein Bebauungsplan vor, der ein Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet oder Gewerbegebiet ausweist. In diesen eingestreuten Gewerbelagen bestehen nur eingeschränkt und sehr kleinteilig noch Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten, so dass diese Flächen bei der zusammenfassenden Flächenbilanz nicht berücksichtigt werden. An diesen Standorten werden die Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen oftmals nicht nur durch fehlende Flächen bedingt, sondern auch durch Konflikte (Lärm, Emissionen, Verkehrsanbindung) mit den angrenzenden Nutzungen. Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen wären hier teilweise Verlagerungen des Unternehmens aus diesen Gemengelagen an einen verträglicheren Standort angezeigt.

3.2 Fazit, Flächenbilanz

Als Zusammenfassung der Bestandsaufnahme stellen sich die Flächenreserven, die für einen kurzfristigen Verkauf und kurzfristige Ansiedlungen zur Verfügung stehen, gegenwärtig (Mai 2019) wie folgt dar:

- Stadtberg: zwei Grundstücke mit zusammen 2,7 ha Größe noch nicht verkauft, aber reserviert; damit hier keine Flächenreserven mehr vorhanden
- Pritzwalker Straße: keine Flächen im Eigentum der Kommune vorhanden; 1,8 ha in Privateigentum verfügbar, Konditionen nicht bekannt

⁸

Quelle: eigene Ortsbesichtigungen und Gewerbeflächenkataster der Stadt Wittstock/Dosse (Thomas Jansen Ortsplanung, Stand 12/2011). Zur Lage im Stadtgebiet siehe Abbildung 8 auf Seite 16.

- Papenbrucher Chaussee: 1,5 ha im Eigentum der Kommune verfügbar, diese allerdings als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und davon nur rund 1 ha tatsächlich nutzbar, damit ist der Standort nicht für alle Unternehmen geeignet
- Scharfenberg: 1,8 ha im Eigentum der Stadt und sofort verfügbar, allerdings teilweise topografisch schwierig; weiterhin bis zu 7 ha verfügbar nach Neuaufstellung des Bebauungsplans
- Fretzdorf: keine Flächen im Eigentum der Stadt verfügbar; Fläche des ehemaligen Kalksandsteinwerks allenfalls mittelfristig gewerblich nutzbar
- Heiligengrabe: 12 ha im Eigentum der Kommune, davon 4,5 ha im Mischgebiet; zzgl. ca. 11 ha in privatem Eigentum

Tab. 1: **Zusammenfassung der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit (in Hektar)**

Gewerbegebiet	kommunal	privat
Stadtberg	0	0
Pritzwalker Straße	0	1,8
Papenbrucher Chaussee	1,5 ¹⁾	0
Scharfenberg	1,8 ²⁾	0
Fretzdorf	0	0
Heiligengrabe	12	11
Summe	15,3	12,8
<i>davon Stadt Wittstock/Dosse</i>	3,3	1,8

1) *eingeschränktes Gewerbegebiet, bedingt nutzbar* 2) *topografisch schwierig*

Somit stehen in der Summe in Wittstock/Dosse aktuell gerade noch 3,3 ha an Gewerbebauland zur Verfügung, die sich zudem auf mehrere Grundstücke verteilen und nicht als zusammenhängende Fläche angeboten werden können. Mit 12 ha (zzgl. ggf. 11 ha Privatflächen) stellt sich die Situation in der Gemeinde Heiligengrabe etwas entspannter dar. Damit wird deutlich, dass gegenüber früheren Erhebungen erheblich weniger Flächen verfügbar sind, da zwischenzeitlich keine neuen Flächen entwickelt und an den Markt gebracht wurden. Neben der quantitativ niedrigen Verfügbarkeit ist auch festzuhalten, dass vor allem in Wittstock/Dosse die wenigen noch vorhandenen Flächen schwierig zu vermarkten sind, da die Bebauung durch planerische Vorgaben oder tatsächliche Gegebenheiten oftmals nur eingeschränkt erfolgen kann. Die Bereitschaft der Stadt, auch diese eher schwierigen und unattraktiven Flächen „anzufassen“ unterstreicht den vorhandenen Engpass im Angebot. Nach gegenwärtigem Planungs- und Kenntnisstand ist weiterhin auch nicht absehbar, dass kurz- oder mittelfristig neue Gewerbeflächen auf den Markt kommen werden.

4 Nachfrageanalyse und -prognose

Dem im vorangegangenen Kapitel aufgezeigten Flächenangebot wird im Folgenden die Nachfrage in den vergangenen Jahren gegenübergestellt. Dabei wird in erster Linie auf das Volumen der tatsächlich erfolgten Verkäufe abgestellt. Aus einer Fortschreibung dieser Daten, angereichert mit Erkenntnissen aus der Unternehmensbefragung, lassen sich belastbare Schlussfolgerungen über den zu erwartenden Flächenbedarf in der Zukunft ableiten.

Von der Anwendung anlassbezogener oder beschäftigtenbasierter Modellrechnungen (z. B. GIFPRO-Modell) wird an dieser Stelle abgesehen. Diese beruhen stark auf den Zahlen und Entwicklung der Beschäftigung an einem Standort. Diese ist im hier betrachteten Untersuchungsraum allerdings stark durch Sondereffekte bei der Fa. Swiss Krono geprägt (z. B. größere Betriebserweiterung 2012/2013), was die Aussagekraft der Berechnungen beeinträchtigt und die Ergebnisse stark verzerrt. Entsprechende Proberechnungen ergaben unplausible und untypische Ergebnisse.

4.1 Flächennachfrage der Vergangenheit

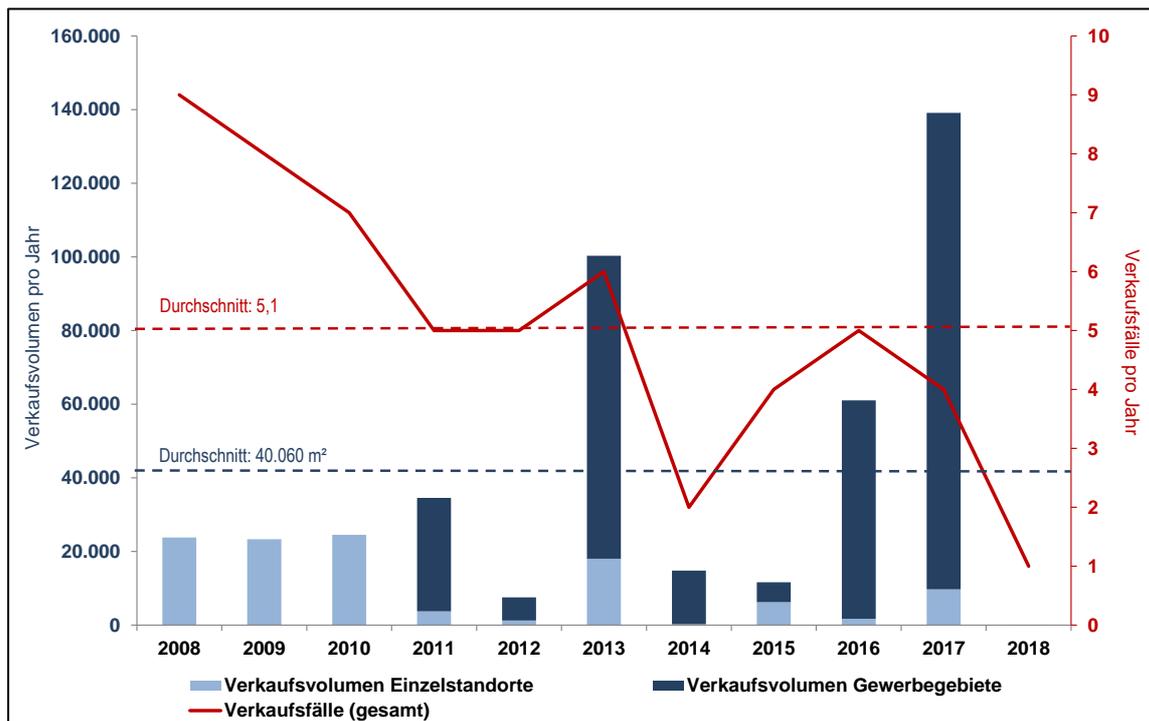
Als umfassendste Datengrundlage für das Verkaufsgeschehen auf dem Gewerbeflächenmarkt in der Vergangenheit wird hier auf Daten des Gutachterausschusses des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zurückgegriffen, der sämtliche Grundstückstransaktionen erfasst. Die von Regionomica angefragte Sonderauswertung umfasst die Verkaufsfälle und das Verkaufsvolumen für unbebautes, baureifes Gewerbeland in den Jahren 2008 bis 2018, differenziert nach Größenklassen und Standorten, d. h. sowohl Grundstücksverkäufe in ausgewiesenen Gewerbegebieten als auch an Einzelstandorten außerhalb.

Im hier betrachteten Zeitraum wurden in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe zusammen 52 Transaktionen von Gewerbeflächen erfasst (davon in Wittstock/Dosse: 40, in Heiligengrabe: 12), bei denen insgesamt gut 44 ha Fläche verkauft wurden (davon in Wittstock/Dosse: 34 ha, in Heiligengrabe: 10 ha). Im Jahresdurchschnitt sind damit 5,1 Verkaufsfälle erfolgt, bei denen rund 4 ha verkauft wurden.⁹

Wie auch an anderen Standorten weist die Nachfrage starke Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren auf, wie die folgende Abbildung verdeutlicht.

⁹ Da die Daten der Gutachterausschüsse sämtliche Grundstücksverkäufe ausweisen, können erfahrungsgemäß Doppelverkäufe enthalten (Bsp.: Stadt verkauft an einen Projektentwickler oder Immobilienunternehmer, dieser verkauft weiter an ein Unternehmen). Der tatsächliche Umfang von Doppelverkäufen lässt sich allerdings nicht ermitteln, da die Daten anonymisiert vorliegen. In vergleichbaren Untersuchungen wird daher ein Korrekturfaktor in Höhe von 10 % angesetzt.

Abb. 22: Entwicklung von Verkaufsfällen und -volumen in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe



eigene Darstellung Regionomica; Datenquelle: Gutachterausschuss des Landkreises Ostprignitz-Ruppin. Hinweis: Im Jahr 2018 haben mehrere Verkäufe stattgefunden, die erst später grundbuchrechtlich vollzogen wurden und daher in der vorliegenden Auswertung nicht berücksichtigt werden konnten.

Mit 10 bzw. 14 ha konnten in den Jahren 2013 und 2017 ein Verkaufsvolumen verzeichnet werden, das deutlich über dem langjährigen Durchschnitt lag. Der hohe Wert im Jahr 2017 wurde vor allem durch zwei größere Verkäufe in den Wittstocker Gewerbegebieten bedingt, während 2013 ein größerer Verkauf im Industrie- und Gewerbegebiet Heiligengrabe erfolgte sowie diverse Verkäufe im gesamten Wittstocker Stadtgebiet.

Das Verkaufsgeschehen weist einen deutlich rückläufigen Trend hinsichtlich der Zahl der Verkaufsfälle auf. Während bis zum Jahr 2013 in jedem Jahr mindestens fünf Verkäufe erfasst wurden, lag die Zahl seit dem immer unter dem Durchschnitt und hat im Jahr 2018 mit nur einem Verkauf¹⁰ von einer kleinen Ergänzungsfläche von rund 100 m² einen Tiefpunkt erreicht. Zu dieser Entwicklung dürfte aus Gutachtersicht das knapper werdende Angebot an Gewerbeflächen in Wittstock/Dosse weit stärker beigetragen haben als übergeordnete wirtschaftliche oder konjunkturelle Einflüsse, die sich in den letzten Jahren konstant positiv darstellen. Die Ergebnisse der Unternehmensbefragung (vgl. Kap. 4.2) stützen diese Annahme.

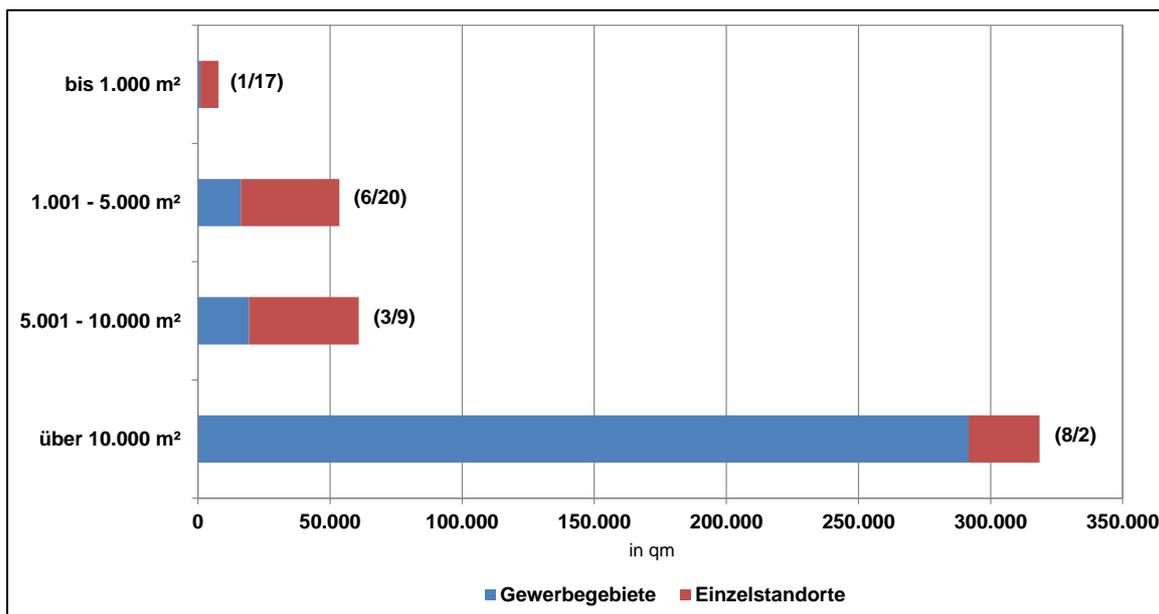
In der Entwicklung des Verkaufsgeschehens in den letzten zehn Jahren fällt ferner eine Verschiebung in der Größenstruktur auf. Bis zum Jahr 2012 spielten kleinteilige

¹⁰ siehe Hinweis unter dem Diagramm

(d. h. unter 5.000 m² Grundstücksfläche) Verkäufe außerhalb der Gewerbegebiete eine wichtige Rolle. Die pro Transaktion durchschnittlich verkaufte Fläche betrug in diesem Zeitraum rund 3.500 m², während sie danach auf etwa 12.500 m² anstieg.

Die hohe Bedeutung von größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen zeigt auch die folgende Abbildung, die das Verkaufsvolumen nach Größenklassen darstellt.

Abb. 23: **Verkaufsvolumen 2008 – 2018 in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe nach Größenordnung und Lage** (in Klammern Zahl der Verkaufsfälle in Gewerbegebieten/an Einzelstandorten)



eigene Darstellung Regionomica; Datenquelle Gutachterausschuss des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

Demnach entfällt fast drei Viertel des gesamten Verkaufsvolumens von rund 44 ha auf Grundstücke über 10.000 m². Dabei spielen die ausgewiesenen Gewerbegebiete eine entscheidende Rolle, da in der Regel nur hier derart große, zusammenhängende und günstig geschnittene Grundstücke angeboten werden können.

Bei der Interpretation der Daten des Gutachterausschusses ist immer zu bedenken, dass sich Verkäufe nur dann realisieren lassen und in den Daten widerspiegeln, wenn es auch ein entsprechendes vermarktbare Angebot an Flächen gibt. Von der Stadtverwaltung Wittstock/Dosse wurden in den Jahren 2015 bis 2018 belastbare und seriöse Anfragen nach insgesamt rund 11 ha Gewerbe- bzw. Industrieflächen dokumentiert (ohne Handelsflächen oder Sondernutzungen wie Museum oder Freizeiteinrichtungen, Photovoltaik), die nicht bedient werden konnten. Dabei wurde von den Interessenten sowohl eine Standortverlagerung als auch Neuansiedlung in Erwägung gezogen. Mangels eigener Flächen wurden diese Anfragen an die Gemeinde Heiligengrabe

weitergegeben oder führten letztendlich zu keiner Umsetzung und einem Rücktritt vom Kaufinteresse.¹¹

Beispielhaft konnten folgende Anfragen an die Stadt Wittstock/Dosse nicht entsprechend bedient werden, sondern mussten abgelehnt oder an die Gemeinde Heiligengrabe weitergeleitet werden:

- 2015: Logistikbetrieb, Anfrage nach ca. 1 ha Fläche zur Erweiterung
- 2016: Industriebetrieb, Anfrage nach Flächen ab 1 ha Fläche zur Verlagerung des Betriebes im Stadtgebiet
- 2017: Kfz-Betrieb, Anfrage nach ca. 1.300 qm Fläche zur Erweiterung
- 2017: Logistikbetrieb, Anfrage nach ca. 3 ha Fläche zur Ansiedlung
- 2018: Produktionsbetrieb, Anfrage nach ca. 1 ha Fläche zur Betriebsgründung
- 2018: Kfz-Betrieb, Anfrage nach ca. 0.5 ha Fläche zur Neuansiedlung
- 2019: Produktionsbetrieb, Anfrage nach bis zu 10 ha für Produktions- und Logistikflächen zur Verlagerung aus dem Stadtgebiet
- 2019: Anfrage eines Logistikbetriebs zur Standorterweiterung von mind. 2 ha

4.2 Ergebnisse der Befragung

Im Februar und März 2019 wurde durch die Wirtschaftsförderungen in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe eine schriftliche Befragung aller ansässigen Betriebe durchgeführt. Neben übergeordneten Fragen zur Standortzufriedenheit und der Fachkräftesituation standen dabei grundstücks- bzw. flächenbezogene Aspekte und ein evtl. Erweiterungsbedarf im Mittelpunkt. Insgesamt haben sich 64 Betriebe an der Befragung beteiligt, davon 55 aus Wittstock/Dosse und 9 aus Heiligengrabe.¹²

Die wichtigsten flächenrelevanten Ergebnisse der Befragung werden im Folgenden stichpunktartig wiedergegeben:

- 26 der 55 teilnehmenden Betriebe aus Wittstock/Dosse (in Heiligengrabe wurde diese Frage nicht gestellt) sind auch Eigentümer des Grundstücks.
- Der Flächenkoeffizient (d. h. Grundstücksfläche in qm je Beschäftigtem) liegt bei rund 580, und damit deutlich über dem deutschen Durchschnittswert von 300 – 400.

¹¹ Die Anfragen stammen z. T. auch von Immobilienmaklern oder Projektentwicklern, die mutmaßlich an mehreren Standorten angefragt haben. Der genannte Flächenumfang kann daher nicht unbedingt auch als tatsächlicher Bedarf interpretiert werden.

¹² Angeschrieben wurden in Wittstock/Dosse 249 Betriebe und in Heiligengrabe 28 Betriebe. Die Zahl der eingegangenen Fragebögen (64) erlaubt nach Einschätzung der Gutachter aber die Ableitung belastbarer Schlussfolgerungen.

- 9 Unternehmen (14 %) planen eine Standorterweiterung, ein Unternehmen (aus dem Industriebereich) eine Standortverlagerung, zwei Unternehmen (aus den Bereichen Handel und sonstige Dienstleistungen) planen eine Standort-schließung.¹³
- 15 Unternehmen (23 %) gaben an, dass in den nächsten fünf Jahren ein Flächenbedarf absehbar ist (also mehr Unternehmen als bei der voran-gegangenen Frage angaben, dass der Standort erweitert werden soll).
- 11 Unternehmen suchen unbebaute Flächen zum Kauf; 4 suchen Bestands-immobilien zur Miete.
- Nur 7 Unternehmen quantifizieren und spezifizieren ihren Flächenbedarf; dieser bewegt sich zwischen 800 und 30.000 qm, ohne dass dabei eine gewisse Ten-denz für eine bevorzugte Größenklasse erkennbar wäre. Bedarf besteht v. a. an Produktions- und Lagerflächen. In der Summe wurde ein Bedarf an rund 63.000 m² Fläche in der Stadt Wittstock/Dosse angegeben. (Die an der Be-fragung teilgenommenen Betriebe aus Heiligengrabe haben zu dieser Frage keine weiteren Angaben gemacht.)
- Die gegenwärtige Verfügbarkeit von Gewerbeflächen wird wie folgt einge-schätzt: 2 Unternehmen sehr gut, 17 gut, 14 befriedigend, 5 schlecht. Die eher positiven Einschätzungen halten sich somit die Waage mit eher kritischen Ein-schätzungen.
- 5 Unternehmen gaben an, auf ihrem Grundstück bzw. in ihrer Immobilie aktuell Überkapazitäten zu haben; allerdings wäre nur ein Unternehmen bereit, diese Flächen auch (unter-)zu vermieten.

In Hinblick auf die künftige Gewerbeflächenentwicklung ist die entscheidende Aus-sage, dass fast ein Viertel der befragten Unternehmen in den nächsten fünf Jahren Bedarf an Erweiterungs- oder Verlagerungsflächen geäußert hat. Dies unterstreicht eindrucksvoll, dass ein nachweisbarer Bedarf für neue Gewerbeflächen besteht. Aus Art und Umfang der gewünschten Flächen, d. h. Flächen von bis zu 30.000 m² und vornehmlich Produktions- und Lagerflächen, wird auch deutlich, dass sich dieser Be-darf nicht an kleinteiligen Standorten oder Baulücken im Stadtgebiet decken lassen wird, sondern dass hier ein Bedarf zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete besteht.

4.3 Synthese und Prognose

Nach Auswertung der vorliegenden Daten und Informationen zum Nachfrage-geschehen ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Witt-stock/Dosse und Heiligengrabe auch mittelfristig im bisherigen Umfang anhalten wird. Vor dem Hintergrund des heutigen Unternehmensbesatzes und der Beschäftigten-

¹³

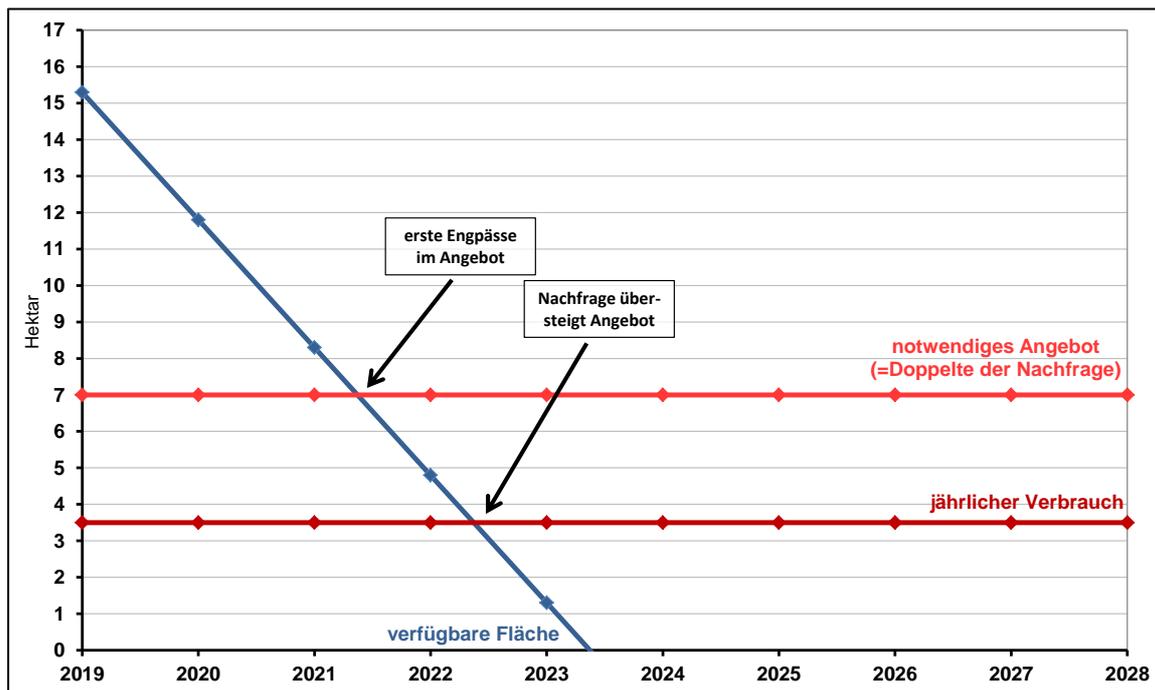
Der Handelsbetrieb hat bei einer späteren Frage trotzdem einen Flächenbedarf angegeben; hier liegt offensichtlich eine Unplausibilität vor, die sich im Nachhinein nicht mehr aufklären lässt.

entwicklung erscheint es aus Sicht der Gutachter realistisch, dass sich die Nachfrage auch künftig in der Größenordnung von bis zu etwa 3,5 ha pro Jahr¹⁴ bewegen könnte. Dabei ist zu beachten, dass bei dieser Bedarfsabschätzung Sondereffekte, wie z. B. eine deutliche Erweiterung eines bestehenden Großbetriebes oder eine externe Großansiedlung, nicht inbegriffen sein können.

Stellt man die zu erwartende Nachfrage von rund 3,5 ha/Jahr dem heutigen Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen von rund 16 ha (ohne Flächen der Privateigentümer wegen deren unsicheren Verfügbarkeit) gegenüber, wird deutlich, dass die Flächenreserven schon in wenigen Jahren vollständig aufgebraucht sein werden. Geht man ferner davon aus, dass sich die Nachfrage auch weiterhin zu etwa einem Viertel (= knapp 1 ha) auf Heiligengrabe und zu drei Viertel auf Wittstock/Dosse (knapp 3 ha) verteilen wird, wird ein besonderer Handlungsdruck in der Stadt Wittstock/Dosse deutlich. Hier sind gegenwärtig gerade noch 3,3 ha Fläche verfügbar, so dass die Nachfrage hier faktisch nicht mehr bedient werden kann.

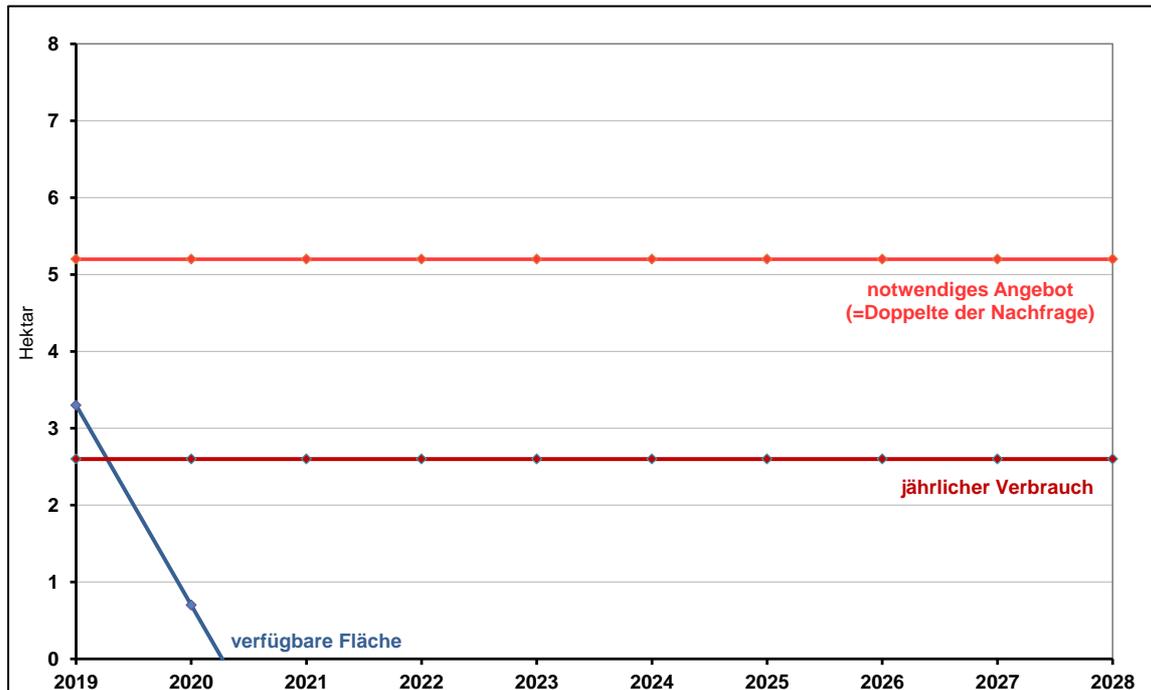
Die folgenden Diagramme stellen den Zusammenhang aus Flächenverbrauch und Flächenverfügbarkeit (sowohl insgesamt als auch explizit für Wittstock/Dosse aufgrund des besonderen Engpasses dort) für die nächsten zehn Jahre noch einmal in vereinfachten Diagrammen dar.

Abb. 24: Fortschreibung Flächenverbrauch und -verfügbarkeit in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe zusammen



¹⁴ durchschnittlicher Umsatz von etwa 4 ha, abzgl. eines Korrekturfaktors für Doppelverkäufe von ca. 10 %.

Abb. 25: Situation nur Wittstock/Dosse:



eigene Darstellung Regionomica, 2019.

In Hinblick auf die tatsächlich auszuweisende und zu erschließende Fläche ist zu beachten, dass es sich bei den zugrunde gelegten 3,5 ha um Nettobauland, d. h. die tatsächlich an die Unternehmen verkaufte und von denen genutzte Grundstücksfläche handelt. In Gewerbegebieten sind darüber hinaus aber auch Erschließungsflächen (Straßen und Parkflächen) und Ver-/Entsorgungsinfrastruktur zu berücksichtigen (z. B. Löschwasserteich, Regenrückhaltebecken, Flächen für Verteilanlagen, Pumpwerke etc.). Für dieses sog. Bruttobauland wird in der Regel ein Zuschlag von durchschnittlich 20 % zum Nettobauland veranschlagt.

Es ist weiterhin zu bedenken, dass für erfolgreiche Ansiedlungen in der Regel das Doppelte bis Dreifache des tatsächlichen Bedarfs vorgehalten werden sollte, um den Unternehmen eine Auswahl verschiedener Grundstücke in verschiedenen Qualitäten und an verschiedenen Standorten anbieten zu können. Die Gutachter gehen im vorliegenden Fall sehr konservativ vom doppelten Angebot aus. Dies scheint der Nachfragesituation und der Unternehmensstruktur in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe angemessen zu sein.

Führt man diese Erwägungen zusammen und projiziert sie auf die nächsten zehn Jahre, ergibt sich folgendes Bild:

- jährlicher Bedarf 3,5 ha x 10 Jahre = 35 ha
- Vorhalten der doppelten Fläche = 70 ha
- 20 % Zuschlag für Bruttobauland = 84 ha

- davon ca. 1/4 in Heiligengrabe = 21 ha; 3/4 in Wittstock = 63 ha
- davon geschätzt ca. 80 % bzw. ca. 50 ha in neuen Gewerbegebieten; der übrige Bedarf kann kleinteilig im Stadtgebiet untergebracht werden oder als Nachnutzung auf freigezogenen Grundstücken

Fazit:

- Der absehbare mittelfristige Bedarf an Gewerbeflächen in **Heiligengrabe** kann weitestgehend gedeckt werden, wenn es gelingt, die Flächen in Privatbesitz zu ortsüblichen Konditionen an den Markt zu bringen bzw. für Interessenten tatsächlich verfügbar zu machen. Ansonsten sind mittelfristig 11 – 12 ha neu auszuweisen. Ein eventueller Erweiterungsbedarf von Bestandsunternehmen ist individuell zu betrachten.
- In **Wittstock/Dosse** besteht dringender Bedarf, zeitnah die Planung und Erschließung neuer Gewerbeflächen in Angriff zu nehmen. Die Zielgröße sollte bei etwa 50 ha in den nächsten zehn Jahren liegen, wobei diese Menge in mehreren Erschließungsabschnitten bereitgestellt werden kann. Ziel sollte sein, möglichst schnell zumindest 20 – 25 ha an den Markt zu bringen; dies auch, um eventuelle Verlagerungs- bzw. Erweiterungsbedarfe größerer Unternehmen aus Wittstock/Dosse befriedigen bzw. angemessene Flächen anbieten zu können.

5 Entwicklungsstrategie und -potenziale

Im Mittelpunkt des folgenden Abschnitts steht die Analyse und Bewertung möglicher potenzieller Entwicklungsstandorte (Kap. 5.2). Es werden ausgewählte Standorte analysiert und bewertet, die sich aus Gutachtersicht mittel- und langfristig für eine Erschließung und Vermarktung besonders eignen und einer Verknappung an Gewerbeflächen in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe entgegenwirken könnten. Davor werden noch kurz einige übergeordnete Rahmenbedingungen und Trends vorgestellt, die zum einen das Problem von Flächenengpässen zum Gegenstand haben und zum anderen auf die Bedeutung einzelner Standortfaktoren exemplarisch eingehen.

5.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Trends

In den letzten Jahren hat das Thema der Gewerbeflächenentwicklung und -verfügbarkeit in vielen Städten und Gemeinden bundesweit an Bedeutung gewonnen. So hat nach eigenen Erfahrungen die Zahl der öffentlichen Anfragen, Ausschreibungen und die Vergabe von Gewerbeflächenkonzepten, Bedarfsermittlungen, Nutzungskonzepten und entsprechenden Machbarkeitsstudien seit 2015 deutlich zugenommen. Auch ist die öffentliche Diskussion und Berichterstattung angestiegen. Eine Stichwortsuche „Gewerbeflächen“ in Google News erbrachte eine Vielzahl von Treffern, die auf Engpässe hinweisen. Diese Fälle sind über das gesamte Bundesgebiet und auf Städte und Regionen unterschiedlicher Größe und Struktur verteilt. Eine Auswahl dieser exemplarischen Meldungen zeigt die nachfolgende Abbildung 23.

Abb. 26: Google News-Recherche (Auswahl Suchergebnisse)

<p>Jüterbog / Jüterbog 00:28 Uhr / 18.05.2018</p> <h3>Platz im Gewerbegebiet wird Mangelware</h3> <p>„Auf der Überholspur“ sieht Jüterbogs Bürgermeister Arne Raue die Stadt in Sachen Gewerbeansiedlung. Das wichtigste Gewerbegebiet ist ausgebucht. Die Suche nach Alternativen beginnt.</p>	<h3>Wirtschaftsförderung zieht gemischte Bilanz</h3> <h3>Gewerbeflächen in Münster dringend benötigt</h3> <p>Münster - Die Nachfrage von Investoren und Unternehmen nach Gewerbeflächen ist groß, doch das ist knapp. Die Wirtschaftsförderung hätte 2017 mehr Objekte vermarkten können, wenn mehr Gewer...</p>	
<p>Ortsbürgermeister Hartmut Binder geht es um die Ansiedlung von Handwerksbetrieben</p> <h3>Halvestorf wünscht sich Gewerbeflächen</h3> <p>HALVESTORF. Es ist der Wunsch vieler kleinerer Gemeinden, nicht von der wirtschaftlichen Entwicklung abgehängt und zu reinen Schlafstädten zu werden. Was sie dazu benötigen, sind Möglichkeiten.</p>	<h1>Flächenknappheit bremst Oberhavel's Entwicklung</h1> <ul style="list-style-type: none"> Der Landkreis muss sich weiter anstrengen 	
<h3>Main-Spessart: Wirtschaft sieht Engpässe bei Gewerbeflächen</h3> <p>Gibt es in der Region genügend Gewerbeflächen? Nein, sagt die Industrie- und Handelskammer (IHK) Wirtschaftskammer Schwaben und sieht das Standort in Gefahr. Dabei hat Main-Spessart ausreichend...</p>		
<p>Stromstein-Ersatzteil Laden brummt: Gewerbegebiete platzen aus allen Nähten</p> <p>Erschienen am 25.06.2019</p>	<p>Immobilien-Nachrichten > Logistik 10. Januar 2019 Drucken Favoriten</p> <h3>Hamburg: Engpässe auf dem Markt für Industrie - und Gewerbeflächen</h3> <p>Der Markt für Industrie - und Gewerbeflächen hat im Jahr 2018 mit einem Umsatzvolumen von ca. 470.000 m² das schwache Vorjahresergebnis mit lediglich 465.000 m² nur knapp übertroffen. Die auf eine hohe Neubautätigkeit gestützte Prognose von Engel & Völkers Commercial Hamburg</p>	
<h3>Wirtschaftsförderung in Korschenbroich</h3> <h3>Stadt forciert Erweiterung der Gleise</h3> <p>25. Juni 2019 um 04:50 Uhr Lesedauer: 2 Minuten</p>	<h2>Gewerbeflächen</h2> <h3>Firmen suchen neue Standorte</h3> <p>Jens Sell // 18.07.2018, 20:18 Uhr</p> <p>Strausberg (MOZ) Die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Berliner Umland ist kaum noch zu befriedigen. Regionalmanagement, Stic-Wirtschaftsförderung und Kommunen arbeiten gemeinsam an diesem Thema.</p>	<h3>Engpass an Gewerbeflächen</h3> <p>Gewerbeflächen werden knapp Die Region Hannover legt dabei bis 2025 vor - und einen Investitionsplan.</p>
<p>Städtische Wahlen 2019</p> <h3>Berlin & Brandenburg</h3> <h3>Stadtentwicklungsplan: Berlins Senat will "Gewerbestapeln"</h3>		<p>STATISTIK - STADT - WILHELM - DER ENGPAß VON GWERBEFLÄCHEN VERSCHÄRFT SICH</p> <h3>IHK: Engpass von Gewerbeflächen verschärft sich</h3>
<h3>Engpass bei Gewerbegrund: Zippel verlässt Altdorf</h3> <p>Firma hat ein 12.500 Quadratmeter großes Grundstück in Berg gekauft: 02.09.2017 12:23 Uhr</p> <p>ALTDORF - Das Traditionsunternehmen Zippel AG wird seinen Standort in Altdorf</p>		<h3>Engpass bei Gewerbeflächen</h3> <p>Ladbergen - Gewerbeflächen sind in Ladbergen knapp, an</p> <p>Mittwoch, 03.12.2015 09:12 Uhr</p>

eigene Darstellung Regionomica. Datenquelle: Google News, Juni 2019

Auch in der kommunalen und regionalen Wirtschaftsförderung nimmt die Gewerbeflächenentwicklung aktuell einen deutlich höheren Stellenwert als noch vor einigen Jahren ein. In einer regelmäßig durch die renommierte Beratungsgesellschaft ExperConsult durchgeführten Befragung unter deutschen Wirtschaftsförderern taucht – neben dem Thema Digitalisierung der Unternehmen – die Gewerbeflächenentwicklung 2016 erstmalig und gleich an zweiter Stelle in der Bedeutungsrangfolge auf.¹⁵ In den Befragungen seit 2008 spielte sie dagegen noch keine Rolle.

15

Vgl. u. a. ExperConsult: Wo steht die Wirtschaftsförderung 2016?, Dortmund, 2016. ExpertConsult befragt regelmäßig deutschlandweit Wirtschaftsförderungseinrichtungen und wertet die Antworten nach Regionen und Größenklassen von Gebietskörperschaften aus. So wurden entsprechende Befragungen 2016, 2014, 2012 und 2008 durchgeführt.

Abb. 27: **Bedeutung verschiedener Handlungsfelder der Wirtschaftsförderung**



eigene Darstellung Regionomica. Datenquelle: ExperConsult: Wo steht die Wirtschaftsförderung – Befragungsergebnisse 2008, 2012, 2014, 2016

Eine Betrachtung der lokalen Gewerbeflächensituation und Ableitung einer Entwicklungsstrategie kann auch nicht losgelöst von übergeordneten Trends im Ansiedlungsgeschehen sowie der für die Unternehmen wichtigen Standortfaktoren erfolgen. Besonders relevante Themenfelder dabei sind vor allem Demografie, Urbanisierung und Fachkräfteverfügbarkeit, die z. T. eng mit einander verflochten sind, sich aber räumlich bzw. regional sehr unterschiedlich ausgeprägt darstellen. Im Folgenden sollen diese Bereiche in sehr komprimierter Form und mit besonderem Blick auf das Land Brandenburg skizziert werden, um die Entwicklung in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe einordnen zu können und adäquate Entwicklungsstrategien abzuleiten.¹⁶

Auch wenn sich in Deutschland einige allgemein gültige demografische Trends zeigen (z. B. steigende Lebenserwartung, Rückgang der Geburtenrate, Alterung der Bevölkerung) verläuft die demografische Entwicklung regional sehr unterschiedlich. Viele Großstädte und Ballungsräume weisen in den letzten Jahren wieder steigende Bevölkerungszahlen auf, während viele ländliche Regionen durch eine anhaltende Abwanderung geprägt sind und die Auswirkungen des demografischen Wandels deshalb dort signifikanter ausfallen.

¹⁶ Die Ausführungen in diesem Kapitel basieren im Wesentlichen auf folgenden Quellen: Bundesministerium für Umwelt, Bauen, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2016, Berlin 2016. Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur: Sicherung des Fachkräfteangebotes im ländlichen Raum, MORO Heft 1, Berlin 2015.

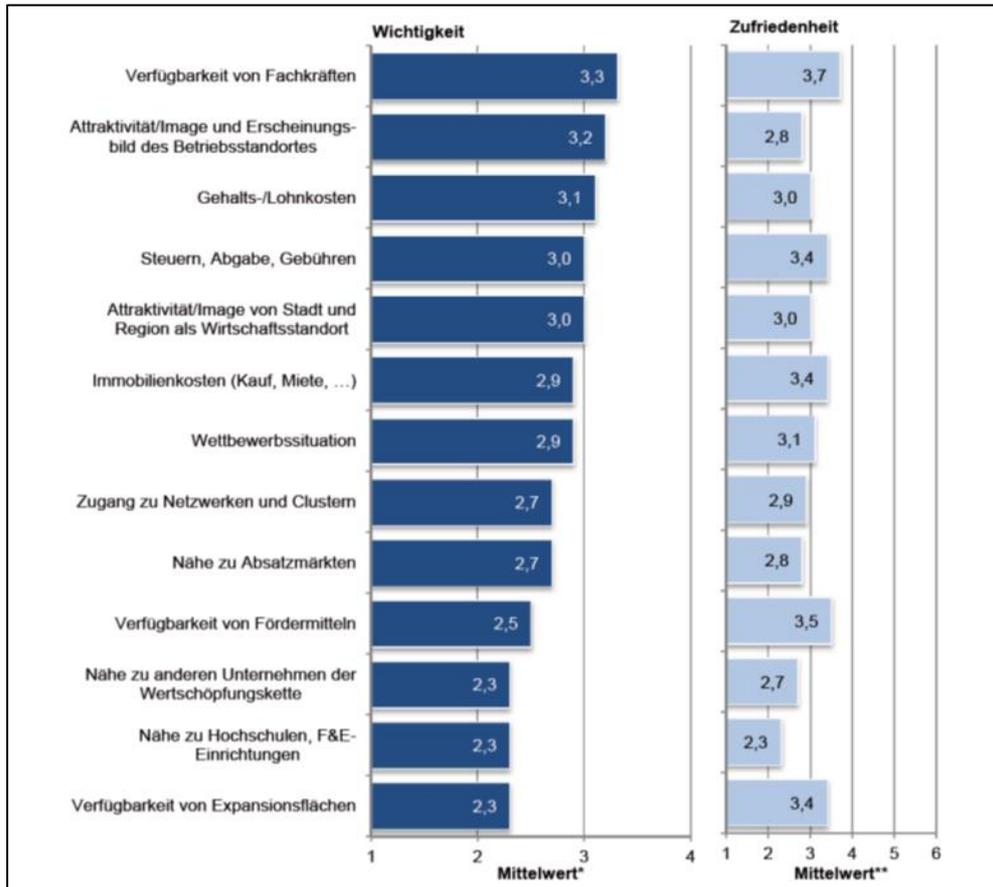
Wichtige Implikationen des demografischen Wandels auf das Wirtschaftsgeschehen sind vor allem:

1. Durch die Abnahme der Zahl potenzieller Erwerbspersonen werden sich aller Voraussicht nach die Engpässe auf dem Arbeitsmarkt weiter verschärfen. In einer jüngsten Studie geht das ifo Dresden sogar davon aus, dass gerade in ländlichen Regionen der Fachkräftemangel dazu führen könnte, dass gerade klein- und mittelständische Unternehmen aufgeben müssen.¹⁷
2. Durch den Bevölkerungsrückgang und Alterung droht vor allem in ländlichen Regionen eine Abwärtsspirale aus ausgedünnter Infrastrukturversorgung und nachlassender Anziehungskraft für potenzielle Fachkräfte. Die niedrige Bevölkerungs- und Siedlungsdichte erschwert zunehmend die Ansiedlung von Unternehmen.

So ist auch die Verfügbarkeit von Fachkräften ein klassischer „harter“ Standortfaktor. Er wird in Unternehmensbefragungen regelmäßig als wichtigster wirtschaftsbezogener Standortfaktor genannt, allerdings oft auch sehr kritisch eingeschätzt, wie die folgenden Ergebnisse einer Erhebung des DIFU zeigen.

¹⁷ Vgl. Ragnitz, Joachim: Ostdeutschland im globalen Wettbewerb: Zuwanderung tut not, in: ifo Dresden berichtet, Heft 03/2019

Abb. 28: **Wichtigkeit und Zufriedenheit verschiedener Standortfaktoren**



Mittelwert jeweils auf einer Skala von 1 bis 4. Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik: Kurzstudie zu kommunalen Standortfaktoren – Ergebnisse auf Grundlage der Daten des Projekts Koordinierte Unternehmensbefragung, Berlin 2017

Vor diesem Hintergrund zeigt sich in den vergangenen 10 – 15 Jahren ein deutlicher Trend zur Urbanisierung: Seit 2005 verzeichnen zwei Drittel aller Großstädte ein Bevölkerungswachstum, während gleichzeitig nur ein Viertel der Klein- und Mittelstädte Wachstum aufweisen, und dies oftmals durch die Funktion als Hochschulstandort bedingt ist. Großstädte werden damit nicht nur zu zentralen Orten des Wohnens, der Versorgung und der Bildung, sondern auch des Arbeitens und der Wirtschaft, wovon mittlerweile auch die Großstadregionen aufgrund des sich abzeichnenden Flächenmangels und der steigenden Immobilienpreise profitieren.

Getragen wird diese Entwicklung vor allem von zwei Trends:

1. Gewinne aus Binnenwanderungen, vor allem durch höher qualifizierte Menschen und dem Zuzug von Studierenden (Trend zu höheren Bildungsabschlüssen). Auch bleiben junge Erwachsene nach Abschluss von Ausbildung und Studium eher in der Großstadt als in ihre Heimatregionen zurückzukehren, da sie hier leichter Arbeit finden und ihre bevorzugten Lebensstile realisieren können. Zudem ist eine über-

durchschnittliche Zuwanderung von jungen Frauen zu verzeichnen, was zeitlich versetzt zu höheren Geburtenzahlen führt.

2. Veränderte Standortmuster der Wirtschaft im Zuge der Transformation von einer Industrie- zu einer Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft führen zu einer höheren wirtschaftlichen Dynamik in Großstädten. Relevante Standortfaktoren dabei sind u. a. Führungsvorteile, Infrastruktur, Arbeitskräfte und die Nähe zu Hochschulen. So ist die Zahl der Beschäftigten in wachsenden Großstädten in Deutschland um 1,4 Mio. seit 2005 gestiegen – jeder dritte neue Arbeitsplatz ist in einer Großstadt entstanden.

Überträgt man diese Trends auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen und die Ansiedlungsdynamik von Unternehmen, ergeben sich folgende Erkenntnisse, die durch regelmäßige Befragungen von Wirtschaftsförderungseinrichtungen¹⁸ und den Erfahrungen der Gutachter aus ähnlich gelagerten Projekten gestützt werden:

- 80 – 90 % der Nachfrage nach Gewerbeflächen kommt aus einem regionalen Umfeld von maximal 50 km; überregionale Ansiedlungen sind eher selten und werden vor allem durch Logistik und Großhandel getragen.
- Verkäufe von Gewerbeflächen werden zu mehr als der Hälfte durch Handwerk, Kleingewerbe und produzierenden Mittelstand ausgelöst; dem entsprechend ist die Flächennachfrage in der Regel relativ kleinteilig, schwerpunktmäßig werden Grundstücksgrößen von 2.000 – 5.000 qm nachgefragt.
- Standortverlagerungen werden in der Regel durch „Abwehrreaktionen“ auf Produktionsrestriktionen (z. B. fehlende Erweiterungsmöglichkeiten, Emissionsprobleme, problematische Verkehrsanbindung) am alten Standort bedingt. Nur in Ausnahmefällen lösen „bessere“ Standort- bzw. Flächenangebote alleine auch eine Nachfrage aus.

Bei der Bewertung von Standorten ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass auch die Standortanforderungen der Unternehmen einem kontinuierlichen Wandel unterliegen. Veränderungen in den Anforderungsprofilen von Unternehmen und Branchen werden u. a. durch technologische Weiterentwicklungen und übergreifende Entwicklungstrends getrieben. So hat der Faktor Verfügbarkeit von Arbeitskräften – wie gezeigt – deutlich an Bedeutung gewonnen. Er ist mittlerweile für viele Unternehmen zum wichtigsten Standortfaktor geworden. Diese Feststellung gilt sinngemäß auch für die Breitbandverfügbarkeit. Dagegen haben Faktoren wie beispielsweise ein direkter Autobahnanschluss etwas an Bedeutung verloren. Dafür rücken die Lage zu Märkten und die Markterschließung insgesamt und damit auch die Gründung zusätzlicher Niederlassungen und Vertriebsbüros in den Blickpunkt.

Trotz einer gewissen Variabilität und der unterschiedlichen Gewichtung der einzelnen Standortfaktoren (bedingt durch die Branchenzugehörigkeit, die Größe des Unter-

¹⁸ vgl. z. B. Georg Consulting GmbH: Index der Gewerbeflächenvermarktung 2014 – 2018, abgerufen unter <http://www.georg-ic.de/wix.html> am 17.06.2019

nehmens, die Betriebsfunktionen oder den technologischen Funktionen) können erfahrungsgemäß folgende Verallgemeinerungen getroffen werden:

- In den meisten Standortentscheidungen sind drei Faktoren ausschlaggebend: 1. Lage zu Märkten und/oder infrastrukturelle Anbindung, 2. Arbeitskräftepotenzial, 3. Kosten. Es ist davon auszugehen, dass die große Mehrzahl von Standortentscheidungen durch das Zusammenwirken dieser drei Faktoren bestimmt wird.
- Wichtiger als die direkte bzw. physische verkehrliche Erschließung eines Standortes sind mittlerweile insbesondere für Dienstleistungsunternehmen die Markterschließung und die Erhöhung der Kundennähe. Im Mittelpunkt der Standortsuche steht dabei die Frage, inwieweit vom neuen Standort aus ein ausreichendes Marktpotenzial erschlossen werden kann, das den wirtschaftlichen Betrieb eines neuen Standortes sichert. In diesem Rahmen wachsen die Standortfaktoren Lage zu Märkten und infrastrukturelle Anbindung zunehmend zu einem einzigen Standortfaktor „Marktzugang“ zusammen.
- Die Bedeutung und die Anforderungen an den Faktor Arbeitskräfte werden weiter steigen. In diesem Zusammenhang und vor dem Eindruck eines wachsenden Fachkräftemangels werden zukünftig auch Fragen von Image und Attraktivität des Wohn- und Arbeitsortes für die Arbeitskräfte zunehmen. Branchen mit Fachkräftemangel bzw. Unternehmen mit erhöhten Fachkräftebedürfnissen werden Standorte wählen, die auch in der Gunst der Mitarbeiter vorn liegen.
- Die so genannten „harten“ Standortfaktoren prägen auch weiterhin die Standortentscheidung. „Weiche“ Standortfaktoren sind beim Eingrenzen des Suchraums durchaus wichtig und haben einen komplementären Charakter. Bei der abschließenden und konkreten Standortentscheidung sind sie aber eher nachrangig.

Vor diesem Hintergrund werden bei der nachfolgenden Bewertung potenzieller Standorte vor allem solche Faktoren wie die zentrale Lage, Erreichbarkeit, Kosten der Erschließung aber auch die Größe der möglichen Standorte, die Akzeptanz bei den Zielgruppen und die Verbindung zu bereits funktionierenden Gewerbestandorten eine Rolle spielen.

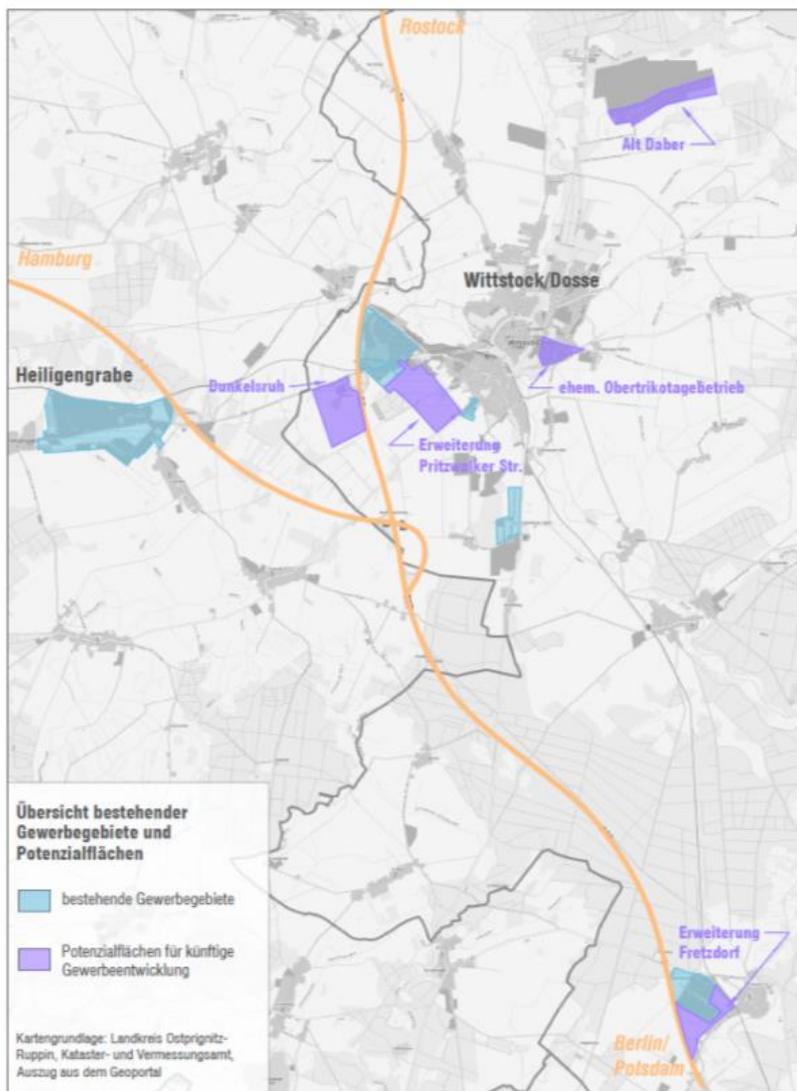
5.2 Bewertung möglicher Potenzialflächen

In den letzten Jahren wurden im lokalpolitischen Raum und in übergeordneten Planwerken (z. B. Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Fortschreibung 2015; Mittelbereichsentwicklungskonzept Pritzwalk – Wittstock/Dosse, 2018) bereits diverse neue Standorte für eine gewerbliche Entwicklung diskutiert. Weiterhin weist auch der Flächennutzungsplan der Stadt Wittstock/Dosse (Stand 2013) zusätzliche Areale als gewerbliche Bauflächen aus.

Demnach kommen als mögliche Potenzialflächen, in denen in größerem Umfang neue Gewerbeflächen entwickelt werden könnten, grundsätzlich folgende Standorte in Betracht:

- Erweiterung des Gewerbegebietes Pritzwalker Straße nach Süden/Südosten
- Dunkelsruh, westlich der Autobahn, südlich der B 189 Richtung Pritzwalk
- Alt-Daber, ehemaliger Militärflugplatz
- Gelände des ehemaligen Obertrikotagebetriebs
- Erweiterung des Gewerbegebietes Fretzdorf nach Süden und Osten

Abb. 29: **Übersicht Potenzialflächen**



eigene Darstellung Regionomica, 2019

Nachfolgend werden die einzelnen Flächen nach einem einheitlichen qualitativen Bewertungsrastrer untersucht, um den/die Standort(e) zu identifizieren, an dem mit möglichst geringem Aufwand relativ zeitnah neue Gewerbeflächen entwickelt werden können. Die Angaben stellen eine gutachterliche Ersteinschätzung auf Basis vorhandener Planwerke und Entwicklungskonzepte, Vor-Ort-Begehungen sowie der Auswertung von Luftbildaufnahmen dar. Die eingetragenen Gebietsabgrenzungen sind als eine erste

Indikation über mögliche Lage, Größe und Erweiterungsmöglichkeiten gedacht, die sich bei einer konkretisierenden Planung noch verändern können.

5.2.1 Erweiterung Pritzwalker Straße

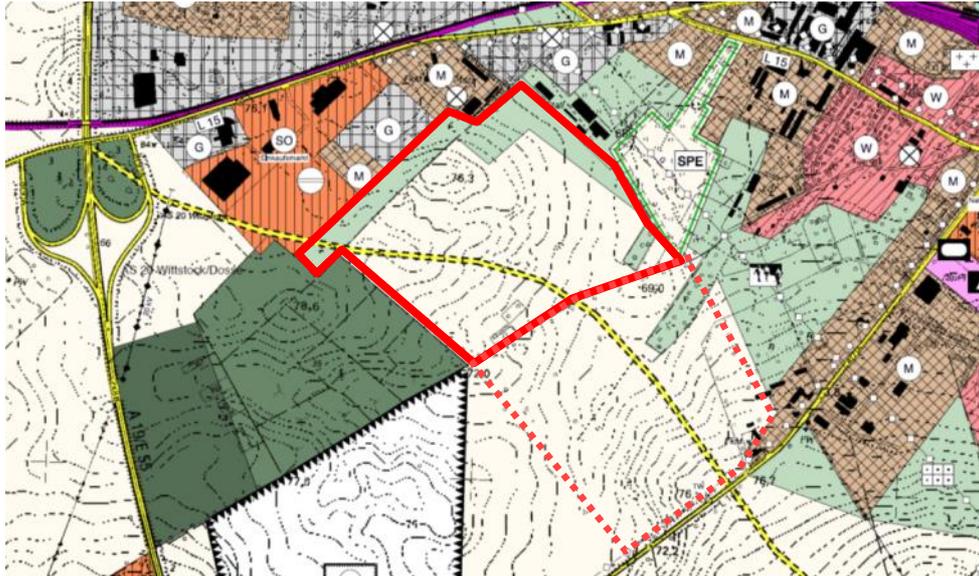
Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Pritzwalker Straße nach Süden wird im INSEK 2015 als zentraler Standort für künftige Gewerbeansiedlungen definiert.

Lage, Erreichbarkeit, Größe
<ul style="list-style-type: none"> - ca. 2 km westlich des Stadtzentrums - ca. 1,5 km bis zur Anschlussstelle Wittstock/Dosse über Pritzwalker Straße und ca. 4 km zur Anschlussstelle Pritzwalk; künftig u. U. bessere Erreichbarkeit der Autobahn absehbar durch Bau der B 189n (im Bundesverkehrswegeplan 2030 als Vordringlicher Bedarf aufgenommen, Linienbestimmungsverfahren und Vorentwurfsplanung durchgeführt, aber noch kein Planfeststellungsverfahren) - ca. 30 ha Bruttobauland bei Erweiterung bis zum Liebenthaler Weg möglich; weitere ca. 25 ha bei weiterer Erweiterung bis zur Papenbrucher Chaussee

<p>Quelle der Luftaufnahme: Geoportal des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, abgerufen am 13.06.2019</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

Planungsrecht, Planungerfordernisse

- im FNP als Landwirtschaftfläche dargestellt, in möglichen Randbereichen auch Wald- und Grünflächen; künftige Umgehungsstraße wird durch das Gebiet führen



- Änderung des FNP und Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich

aktuelle Nutzungen am Standort und Umgebung

- überwiegend Ackerflächen
- Kleinsiedlungsgebiet am Liebenthaler Weg könnte u. U. Erweiterung nach Süden erschweren

Topografie, Landschaft, Umwelt

- relativ eben, nach Süden hin etwas bewegtere Topografie
- westlich grenzt unmittelbar Waldfläche von ca. 20 ha; mögliche Konflikte zu Forstwirtschaft oder Naherholung sind zu prüfen

Erschließungs-/Herrichtungsaufwand

- u. U. unmittelbare Erschließung durch perspektivische neue Bundesstraße gegeben; allerdings auch Hinwirken auf Knotenpunkt und Koordination der Planungen unbedingt erforderlich
- Knotenpunkt an der Pritzwalker Straße bereits vorhanden
- durch unmittelbaren Anschluss an Siedlungsbereiche geringer Erschließungsaufwand für Ver-/Entsorgung

Eigentumsverhältnisse

noch zu prüfen

zusammenfassende Bewertung

Erweiterung eines bestehenden Gebietes, Knotenpunkt an der Pritzwalker Straße vorhanden, sehr gute Lage und Erreichbarkeit, zukünftig unter Umständen noch verbessert durch perspektivische neue Umgehungsstraße, kaum Restriktionen, geeignet für klassisches klein- und mittelständisches produzierendes Gewerbe und Handwerk

5.2.2 Dunkelsruh

Dunkelsruh wird im Mittelbereichsentwicklungskonzept Pritzwalk – Wittstock/Dosse als möglicher Standort genannt.

Lage, Erreichbarkeit, Größe

- ca. 3 km westlich des Stadtzentrums, unmittelbar westlich der Autobahnabfahrt Wittstock/Dosse der A 19, knapp 3 km zur Anschlussstelle Pritzwalk
- Gelände liegt direkt südlich der B 189
- Gesamtgrößen von ca. 20 ha bis ca. 60 ha Bruttobauland denkbar, einfache Unterteilung in mehrere Erschließungsabschnitte von ca. 10 – 20 ha möglich

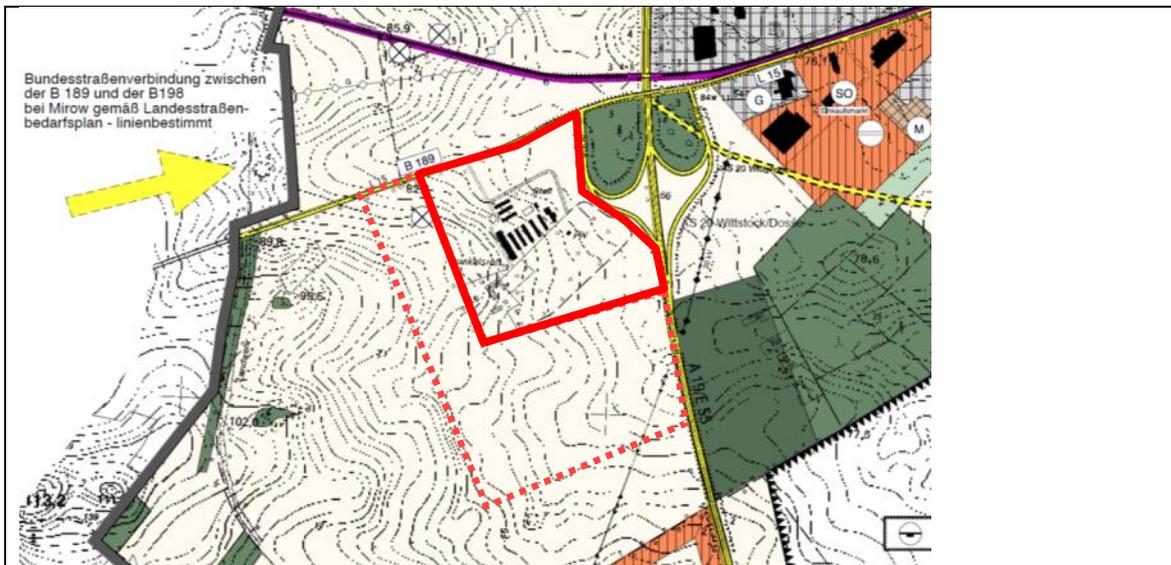


Quelle der Luftaufnahme: Geoportal des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, abgerufen am 13.06.2019



Planungsrecht, Planungserfordernisse

- im FNP als Landwirtschaftsfläche dargestellt:



- Änderung des FNP
- Aufstellungsbeschluss für B-Plan für Autorasthof liegt vor; dieser wäre aufzuheben und Bebauungsplan neu aufzustellen

aktuelle Nutzungen am Standort und Umgebung

- überwiegend Ackerflächen
- einzelne, z. T. noch bewohnte Wohngebäude und aufgegebenes Gehöft im Gebiet

Topografie, Landschaft, Umwelt

- relativ flach in Autobahnnähe; bei evtl. Erweiterungen Richtung Westen etwas bewegtere Topografie
- Landschaftsbild wird bei Nutzung als Gewerbeflächen u. U. beeinträchtigt

Erschließungs-/Herrichtungsaufwand

- Knotenpunkt zur B 189 in ausreichendem Abstand zur Anschlussstelle ist neu zu errichten
- Versorgungsleitungen müssen mutmaßlich über weitere Strecken in das Gebiet geführt werden
- Bestandsgebäude müssen abgerissen werden

Eigentumsverhältnisse

- teilweise in kommunalem Eigentum

Zusammenfassende Bewertung

sehr gute Lage und Beziehung zu GE Stadtberg/Pritzwalker Straße und Heiligengrabe, relativ einfache Erweiterbarkeit, kaum Restriktionen, mittlerer Erschließungsaufwand, Eignung vor allem für großflächige Ansiedlungen oder Unternehmen mit besonderen Standortanforderungen; ggf. als Kooperationsprojekt zwischen Wittstock/Dosse und Heiligengrabe

5.2.3 Alt Daber

Das Areal des ehemaligen Militärflughafens Wittstock östlich der Dorflage Alt Dabern steht seit vielen Jahren als potenzielle Gewerbefläche zur Diskussion. Verschiedene Immobiliendatenbanken, so auch der WFBB, führen diesen Standort bereits als gewerbliche Reservefläche auf.

Lage, Erreichbarkeit, Größe

- ca. 6 km nördlich des Stadtzentrums, isolierte Lage östlich der L 153 auf und um den ehemaligen Militärflughafen
- ca. 8 km zur Anschlussstelle Wittstock/Dosse und 11 km zur Anschlussstelle Pritzwalk durch die Innenstadt
- Gesamtgröße bis zu 130 ha denkbar, davon allerdings 100 ha durch Photovoltaikanlagen genutzt

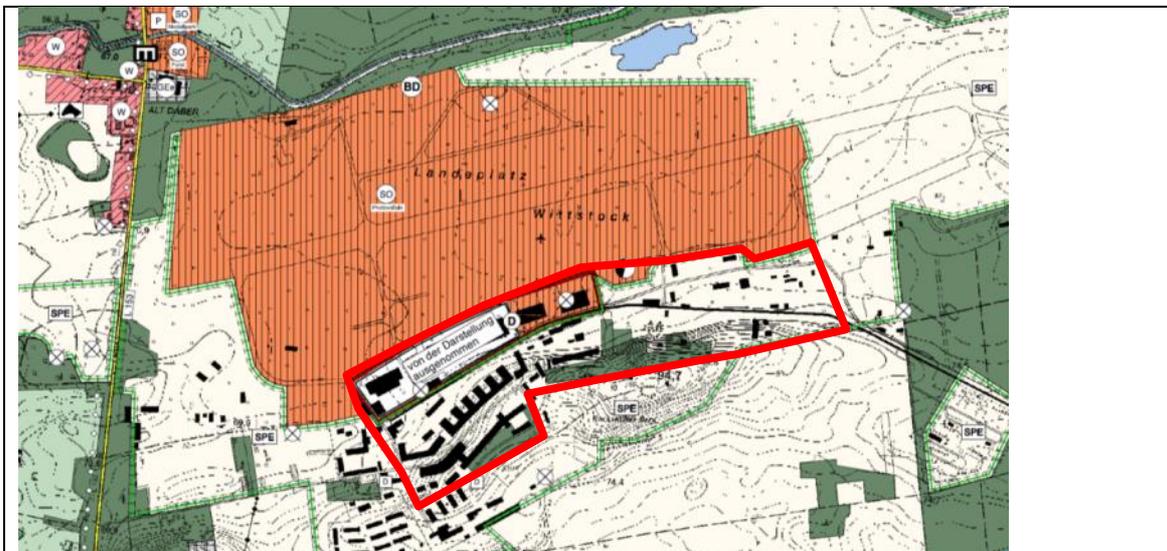


Quelle der Luftaufnahme: Geoportal des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, abgerufen am 13.06.2019



Planungsrecht, Planungserfordernisse

- im FNP Sondergebiet Photovoltaik und SPE-Flächen dargestellt; Bereich der alten Hangars von der Darstellung ausgenommen



- umfangreiche Änderungen des FNP und Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich; bei evtl. Inanspruchnahme der SPE-Flächen (Grünordnungspool für Bau der A 14) Ausweisung an anderen Stellen im Stadtgebiet erforderlich

aktuelle Nutzungen am Standort und Umgebung

- Photovoltaik-Anlagen auf ca. 100 ha nördlich angrenzend
- überwiegend alte/aufgegebene Militär-/Flugplatzeinrichtungen
- vereinzelt Wald und Acker

Topografie, Landschaft, Umwelt

- Topographie unproblematisch
- im FNP mehrere Flächen mit umweltgefährdenden Altlasten dargestellt

Erschließungs-/Herrichtungsaufwand

- sehr hoher Aufwand für Rückbau oder Sanierung der alten Hangars und Beräumung der möglichen Bauflächen

Eigentumsverhältnisse

BIMA

zusammenfassende Bewertung

isolierte Lage, schwierige Erreichbarkeit, sehr hoher Planungs- und Herrichtungsaufwand, wenn überhaupt mittel- bis langfristiger Realisierungshorizont, ggf. für Unternehmen mit hohem Bedarf an Lagerkapazitäten, aus gutachterlicher Sicht aber nachrangig gegenüber anderen Standorten

5.2.4 Gelände der ehemaligen Obertrikotagebetriebs

Angesichts der häufig geforderten Priorität der Innenentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen sollen hier auch die Nachnutzungspotenziale dieses aufgegebenen Industriestandorts geprüft werden.

Lage, Erreichbarkeit, Größe

- unmittelbar östlich des Stadtzentrums
- ca. 4 km zur Anschlussstelle Wittstock/Dosse, 7 km zur Anschlussstelle Pritzwalk
- Größe der alten Werksgelände ca. 14 ha, angrenzendes Mischgebiet ca. 7 ha, diese allerdings in Teilen schon genutzt

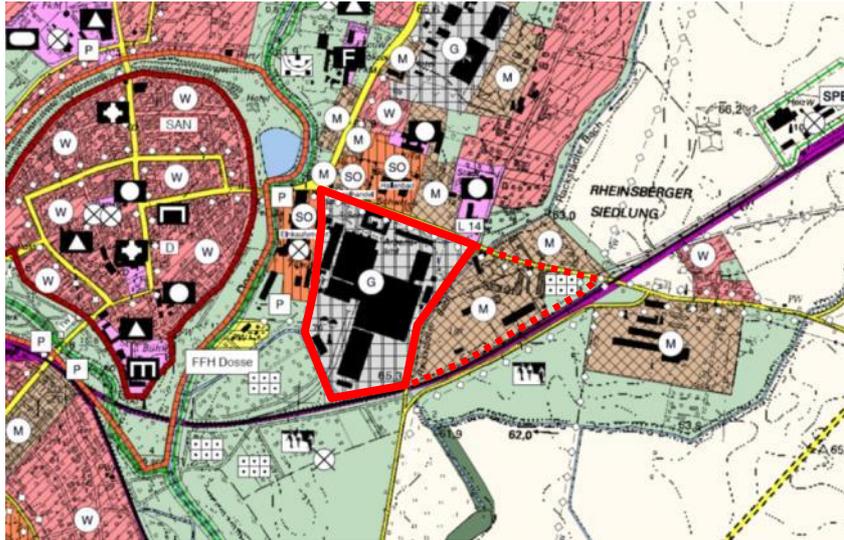


Quelle der Luftaufnahme: Geoportal des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, abgerufen am 13.06.2019



Planungsrecht, ggf. planerische Restriktionen

- im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt, mögliche Erweiterung nach Osten als Mischgebietsfläche



aktuelle Nutzungen am Standort und Umgebung

- überwiegend Leerstand auf dem Gelände, einige kleine Gewerbegebiete sowie die Allgemeine Förderschule an der Rheinsberger Straße
- direkt westlich angrenzend plant die Stadt die Einrichtung eines Bildungscampus in der ehemaligen Tuchfabrik

Topografie, Landschaft, Umwelt

- Topografie unproblematisch
- Nachnutzung eines angelassenen Produktionsstandortes, daher keine Neuinanspruchnahme von Freiflächen erforderlich

Erschließungs-/Herrichtungsaufwand

- sehr hoher Aufwand für Rückbau/Abriss oder Komplettsanierung der Gebäude auf dem Gelände

Eigentumsverhältnisse

- privat

zusammenfassende Bewertung

sehr hoher Herrichtungsaufwand, durch integrierte Lage im Stadtgebiet überwiegend nur für nicht oder wenig störende Nutzungen geeignet, aus stadtplanerischer Sicht interessanter Standort für Nutzungsmischungen und ggf. neue/innovative Arbeitsformen, allerdings mit mittel- bis langfristiger Umsetzungsperspektive

5.2.5 Erweiterung Fretzdorf

In früheren kreisweiten Erhebungen der IHK sind die Erweiterungsflächen in Fretzdorf bereits als verfügbare Gewerbeflächen erfasst.

Lage, Erreichbarkeit, Größe

- ca. 12 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums
- ca. 1,5 bis zur Anschlussstelle Herzsprung an der A 24
- Haltepunkt Fretzdorf in fußläufiger Entfernung
- ca. 30 ha Erweiterungsfläche zum bestehenden Gewerbeareal möglich
- Gebiet durch Autobahn, Bahnlinie und Siedlungsgebiet begrenzt, daher keine Erweiterungsmöglichkeiten

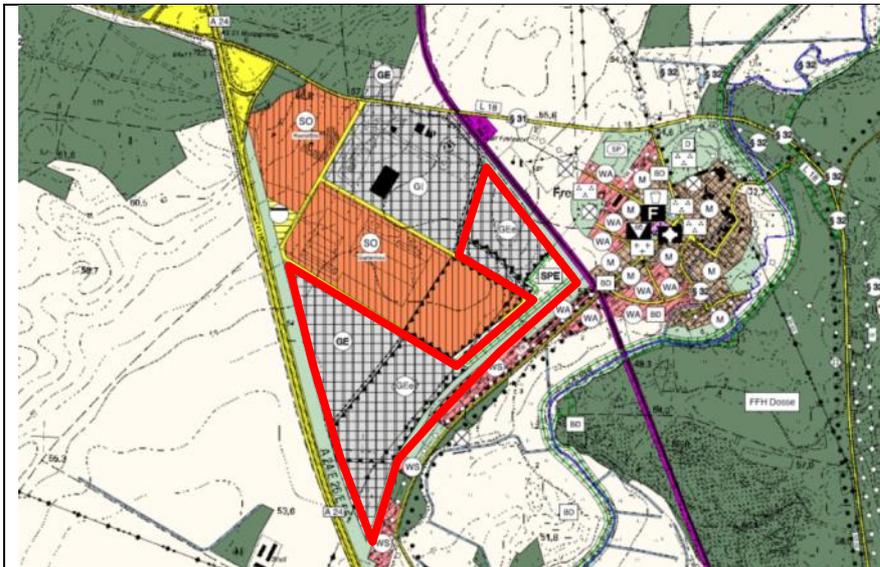


Quelle der Luftaufnahme: Geoportal des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, abgerufen am 13.06.2019



Planungsrecht, Planungserfordernisse

- im FNP als Gewerbefläche oder eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt



- GE-Gebiet südlich des Gartenbaubetriebs ließe sich durch Aufstellung eines B-Plans relativ schnell aktivieren

aktuelle Nutzung am Standort und Umgebung

- Erweiterungsflächen aktuell landwirtschaftlich genutzt
- im Süden und Osten Kleinsiedlungsgebiet
- Hochspannungsleitung am östlichen Rand des Gebietes und Abstandsflächen zur Autobahn schränken Nutzbarkeit ein

Topografie, Landschaft, Umwelt

- topografisch unproblematisch
- durch Autobahn schon gewisse Lärmvorbelastung gegeben, zum Kleinsiedlungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen oder Nutzungseinschränkungen erforderlich

Erschließungs-/Herrichtungsaufwand

- Erweiterung der bestehenden Infrastruktur mit niedrigem bis mittlerem Aufwand möglich
- Gleisanschluss möglich

Eigentumsverhältnisse

- private Eigentümer und BVVG

zusammenfassende Bewertung

Teilflächen mit kurz- bis mittelfristiger Realisierungsperspektive, gute Eignung für verkehrsintensive Betriebe mit regionaler/überregionaler Ausrichtung und geringen Arbeitskräftebedarf oder mit Anknüpfung an vorhandenen Bestand (Ernährungswirtschaft); Umsetzung hängt stark von Kooperation der Erbengemeinschaft ab

5.3 Fazit und Empfehlungen

Die wichtigsten **Analyseergebnisse**, die bereits in den vorangegangenen Kapiteln abgeleitet wurden, werden nachfolgend noch einmal **zusammenfassend** dargestellt und anschließend werden Handlungsempfehlungen abgeleitet:

- Insgesamt stehen aktuell (Stand Mai 2019) in den betrachteten sechs Gewerbegebieten in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe **15,3 ha in kommunalem** und **12,8 ha in privatem Besitz** zur Verfügung. Auf Wittstock/Dosse entfallen davon gerade noch 3,3 ha kommunales Gewerbebauland, das sich zudem auf mehrere Grundstücke verteilt und nicht als zusammenhängende Fläche angeboten werden kann. Mit 12 ha (zzgl. ggf. 11 ha Privatflächen) stellt sich die Situation in der Gemeinde Heiligengrabe etwas entspannter dar.
- Gegenüber früheren Erhebungen und unter Berücksichtigung der tatsächlichen lokalen Bedingungen und kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen ergibt sich ein erheblich **geringerer Flächenbestand**. Neben der quantitativ niedrigen Verfügbarkeit ist auch festzuhalten, dass vor allem in Wittstock/Dosse die wenigen noch vorhandenen Flächen schwierig zu vermarkten sind, da die Bebauung durch planerische Vorgaben oder tatsächliche Gegebenheiten oftmals nur eingeschränkt erfolgen kann. Nach gegenwärtigem Planungs- und Kenntnisstand ist weiterhin auch nicht absehbar, dass kurz- oder mittelfristig neue Gewerbeflächen auf den Markt kommen werden.
- Insgesamt ist damit das sofort verfügbare und verschiedenen Nutzern und Interessenten gerecht werdende **Flächenangebot** – insbesondere in Wittstock/Dosse – aus Gutachtersicht schon heute **sehr eingeschränkt**. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang aber die intensive Zusammenarbeit der beiden Wirtschaftsförderungen und das „Weiterreichen“ von Interessenten und Anfragen. Gleichwohl konnten nachweislich vor allem in Wittstock/Dosse in den letzten Jahren mehrere belastbare Anfragen für Erweiterungen/Verlagerungen bzw. Neuansiedlungen nicht bedient werden. Ein proaktives Vermarkten und Anbieten ist unter diesen Rahmenbedingungen ausgeschlossen.
- In den letzten Jahren seit 2008 wurden durch den Gutachterausschuss in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe zusammen 52 Transaktionen von Gewerbeflächen erfasst (davon in Wittstock/Dosse: 40, in Heiligengrabe: 12), bei denen insgesamt gut 44 ha Fläche verkauft wurden (davon in Wittstock/Dosse: 34 ha, in Heiligengrabe: 10 ha). Im **Jahresdurchschnitt** sind damit **5,1 Verkaufsfälle** erfolgt, bei denen rund **4 ha** verkauft wurden.
- Wie auch an anderen Standorten weist die Nachfrage **starke Schwankungen** zwischen den einzelnen Jahren auf. Mit 10 bzw. 14 ha konnten in den Jahren 2013 und 2017 ein Verkaufsvolumen verzeichnet werden, das deutlich über dem langjährigen Durchschnitt lag. Der hohe Wert im Jahr 2017 wurde beispielsweise vor allem durch zwei größere Verkäufe in den Wittstocker Gewerbegebieten bedingt, während 2013 ein größerer Verkauf im Industrie- und Gewerbegebiet Heiligengrabe erfolgte. Insgesamt weist das Verkaufsgeschehen einen deutlich rück-

läufigen Trend hinsichtlich der Zahl der Verkaufsfälle auf. Zu dieser Entwicklung dürfte aus Gutachtersicht das knapper werdende Angebot an Gewerbeflächen in Wittstock/Dosse weit stärker beigetragen haben als übergeordnete wirtschaftliche oder konjunkturelle Einflüsse.

- Vor dem Hintergrund des heutigen Unternehmensbesatzes und der Beschäftigtenentwicklung erscheint es aus Sicht der Gutachter realistisch, dass sich die **Nachfrage** in der Region auch künftig in der Größenordnung von bis zu **etwa 3,5 ha pro Jahr**¹⁹ bewegen könnte. Dabei ist zu beachten, dass bei dieser Bedarfsabschätzung Sondereffekte, wie z. B. eine deutliche Erweiterung eines bestehenden Großbetriebes oder eine externe Großsiedlung, nicht inbegriffen sein können.
- Stellt man die zu erwartende Nachfrage von rund 3,5 ha/Jahr dem heutigen Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen von rund 16 ha (ohne Flächen der Privateigentümer wegen deren unsicheren Verfügbarkeit) gegenüber, wird deutlich, dass die **Flächenreserven** theoretisch schon in wenigen Jahren **vollständig aufgebraucht** sein werden. Geht man ferner davon aus, dass sich die Nachfrage auch weiterhin zu etwa einem Viertel (= knapp 1 ha) auf Heiligengrabe und zu drei Viertel auf Wittstock/Dosse (knapp 3 ha) verteilen wird, wird ein **besonderer Handlungsdruck** in der Stadt **Wittstock/Dosse** deutlich. Hier sind gegenwärtig gerade noch 3,3 ha Fläche verfügbar, so dass die Nachfrage hier faktisch nicht mehr bedient werden kann.
- Für erfolgreiche Ansiedlungen sollte erfahrungsgemäß das Doppelte bis Dreifache des tatsächlichen Bedarfs vorgehalten werden, um den Unternehmen eine Auswahl verschiedener Grundstücke in verschiedenen Qualitäten und an verschiedenen Standorten anbieten zu können. Die Gutachter gehen im vorliegenden Fall sehr konservativ vom doppelten Angebot aus. Dies scheint der Nachfragesituation und der Unternehmensstruktur in Wittstock/Dosse und Heiligengrabe angemessen zu sein.
- Projiziert man diese Annahmen auf die nächsten zehn Jahre und berechnet einen Zuschlag von 20 % für Erschließungs- und Infrastrukturflächen mit ein, ergibt sich für **Heiligengrabe** ein Bedarf für Bruttobauland von **ca. 21 ha** und für **Wittstock/Dosse** von **ca. 63 ha**. Von letzterem Bedarf sollten geschätzt ca. 80 % bzw. ca. 50 ha in neuen Gewerbegebieten vorgehalten werden.
- In Heiligengrabe kann dieser absehbare mittelfristige Bedarf an Gewerbeflächen weitestgehend gedeckt werden, wenn es gelingt, die Flächen in Privatbesitz zu ortsüblichen Konditionen an den Markt zu bringen bzw. für Interessenten tatsächlich verfügbar zu machen. Hier sollten aus Gutachtersicht entsprechende Optionen seitens der Gemeinde unbedingt geprüft werden. Ansonsten sind **mittelfristig 11 – 12 ha** neu auszuweisen. Ein eventueller Erweiterungsbedarf von Bestandsunternehmen ist individuell zu betrachten.

¹⁹ Durchschnittlicher Umsatz von etwa 4 ha, abzgl. eines Korrekturfaktors für Doppelverkäufe von ca. 10 %.

- In Wittstock/Dosse kann der Bedarf **nicht annähernd gedeckt** werden und es besteht die Notwendigkeit, zeitnah die Planung und Erschließung neuer Gewerbeflächen in Angriff zu nehmen. Die **Zielgröße** sollte bei etwa **50 ha** in den nächsten zehn Jahren liegen, wobei diese Menge in mehreren Erschließungsabschnitten bereitgestellt werden kann. Ziel sollte sein, möglichst schnell zumindest 20 – 25 ha an den Markt zu bringen; dies auch, um eventuelle Verlagerungs- bzw. Erweiterungsbedarfe größerer Unternehmen aus Wittstock/Dosse befriedigen bzw. angemessene Flächen anbieten zu können.
- Die Ergebnisse der **Unternehmensbefragung** stützen die Bedarfsberechnungen eindeutig: So gaben von den 64 Unternehmen, die geantwortet haben, 15 Unternehmen (23 %) an, dass in den nächsten fünf Jahren ein Flächenbedarf absehbar ist. Sieben Unternehmen konnten den Flächenbedarf bereits quantifizieren und gaben allein für Wittstock/Dosse einen Bedarf von 6,3 ha an.
- Zur möglichen Deckung der abgeleiteten Nachfrage wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber **fünf Standorte** detailliert betrachtet. Dabei handelt es sich um die Standorte bzw. Flächen Erweiterung Pritzwalker Straße, Dunkelsruh, Alt Daber, Gelände ehem. Obertrikotagenbetrieb und Erweiterung Fretzdorf. Keiner der betrachteten Standorte steht in unmittelbarer Konkurrenz zu bereits überregional existierenden Standorten (z. B. Temnitzpark, Falkenhagen). Etwa 80 % der erwarteten Nachfrage wird aus der Region selbst kommen. Für die genannten Standorte erfolgt nachfolgend eine zusammenfassende Bewertung.
- **Erweiterung Pritzwalker Straße:** Aus Gutachtersicht sollte dieser Standort prioritär und vor allem kurzfristig angegangen und entwickelt werden. Er weist eine sehr gute Lage und Erreichbarkeit auf, die sich mit einer neuen Umgehungsstraße noch verbessern könnten. Es gibt kaum Restriktionen und es würde sich um eine kompakte Erweiterung eines bestehenden und funktionierenden Gewerbegebietes handeln. Bei einer optimierten Streckenplanung der B189n könnte in mehreren Planungs- und Bauabschnitten ca. 55 ha Bruttobauland entwickelt werden.
- **Dunkelsruh:** Der Standort liegt günstig in Bezug zu den bestehenden Gewerbegebieten Stadtberg/Pritzwalker Straße und dem Industrie- und Gewerbegebiet Heiligengrabe. Der Standort weist kaum Restriktionen auf und würde sich vor allem für größere Ansiedlungen oder Unternehmen mit speziellen Standortanforderungen eignen. Eine unmittelbare Planung sollte aus Gutachtersicht allerdings erst mittel- bis langfristig und in Abhängigkeit von der Nachfrage im Erweiterungsgebiet Pritzwalker Straße erfolgen. In diesem Zusammenhang sind ein fortlaufendes Monitoring der Verkäufe und Bestandsflächen und eine entsprechende Erörterung in einem Abstand von max. zwei Jahren im Wirtschaftsausschuss der Stadt zu empfehlen. Ein solches Vorgehen ist aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten und der Erhaltung des gegenwärtigen Landschaftsbildes ratsam. Unter Umständen bietet sich für eine eventuelle Entwicklung von Dunkelsruh auch eine engere Kooperation zwischen Wittstock/Dosse und Heiligengrabe an.
- **Alt Daber:** Bei Alt Daber handelt es sich um einen isoliert liegenden ehemaligen Militärstandort. Der Großteil der nutzbaren Flächen ist mit Photovoltaikanlagen

belegt. Eine bedarfsgerechte Erschließung, Beräumung und vor allem Anbindung für eine gewerbliche Nutzung ist aus Gutachtersicht wirtschaftlich kaum leistbar und umsetzbar. Der Standort ist u. E. nachrangig, nur begrenzt und für eine sehr kleine Zielgruppe (ausgewählte Unternehmen mit hohem Lagerbedarf) interessant.

- **Gelände ehem. OTB:** Der Standort erfordert offensichtlich einen erhöhten Herstellungs- und Sanierungsaufwand. Aus stadtplanerischer Sicht und unter der Prämisse einer prioritären Innenentwicklung ist der Standort aber sehr interessant für eine zentrumsnahe Nutzungsmischung und eventuell neue gewerbliche Nutzungsformen. Mit der Nähe zum Landesgartenschaugelände und der geplanten Umnutzung der alten Tuchfabrik zu einem neuen Schul- und Ausbildungsstandort besitzt der Standort OTB damit in einer mittel- bzw. langfristigen Perspektive ein entsprechendes Potenzial. Dies sollte deshalb in einer gesonderten Machbarkeitsstudie bzw. mit einem detaillierten Nutzungskonzept geprüft werden. Gegenüber den beiden zuerst genannten Standorten ist dieser Standort deshalb ebenfalls nicht als prioritär einzustufen.
- **Erweiterung Fretzdorf:** Die Erweiterung des Standortes Fretzdorf ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche oder eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Deshalb wurden diese Flächen in älteren Erhebungen teilweise auch schon in den Flächenbestand eingerechnet. Aus unserer Sicht ergibt sich für Teilflächen realistisch eine nur mittelfristige Realisierungs- und Erschließungsperspektive. Einzurechnen sind längere Umsetzungszeiträume für den Flächenerwerb und die Überplanung. Darüber hinaus ist dieser Standort zwar günstig an der Autobahn gelegen, aber immerhin 12 km vom Stadtzentrum Wittstock/Dosse und ca. 30 km vom Stadtzentrum Neuruppin entfernt. Von daher ist dieser Standort wahrscheinlich nur für verkehrsintensive Betriebe mit regionaler/überregionaler Ausrichtung und geringen Arbeitskräftebedarf oder mit einer Anknüpfung an den vorhandenen Bestand (Ernährungswirtschaft) interessant. Eine entsprechende überregionale Investorenansprache und die notwendigen Planungen und Abstimmungen erscheinen für die Stadt Wittstock/Dosse allein sehr aufwändig und kaum leistbar. Hier sollte unter Umständen die Kooperation mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises gesucht und gemeinsam entsprechende Vorgespräche und -arbeiten angegangen werden.
- Die Erschließung der erläuterten neuen Gewerbeflächen südlich der Pritzwalker Straße – und perspektivisch u. U. im Bereich Dunkelsruh – stellt eine Aufgabe dar, die von der Stadt Wittstock/Dosse im Rahmen der wirtschaftsorientierten Daseinsvorsorge zu erbringen sein wird. Dies bedeutet auch, dass für die Erschließung **Investitionsaufwendungen** anfallen, die zunächst von der Stadt getragen werden und daher entsprechend in die kommunale Haushaltsplanung bzw. mittelfristige Finanzplanung eingebracht werden müssen. Die Höhe der erforderlichen Investitionen lässt sich aus heutiger Sicht und ohne tiefer gehende Grundlagenermittlung nur anhand allgemeiner Kennzahlen überschlägig ermitteln. Als erster Anhaltspunkt können die Entwicklungskosten vergleichbarer Gewerbegebiete herangezogen werden. Diese bewegen sich mehrheitlich in einer Spanne von etwa 45 bis 65

Euro/qm Bruttobauland, können bei besonderem Gestaltungsanspruch (z. B. Technologieparks) oder hohem Erschließungsaufwand aber auch bis zu 80 Euro/qm ausmachen. Übertragen auf das Gebiet Pritzwalker Straße mit einer Bruttoflächen von etwa 30 ha in einem ersten Abschnitt bedeutet dies Entwicklungskosten zwischen etwa 13,5 und 19,5 Mio. Euro.²⁰

- Die größten **Kostenpositionen** bei der Gewerbeflächenentwicklung sind in der Regel folgende Punkte:²¹
 - Grundstückskosten einschl. Nebenkosten und Vermessung: Die von der Stadt aufzubringenden Finanzmittel hängen hierbei wesentlich davon ab, ob und in welchem Umfang sich bereits Grundstücke im Eigentum der Kommune befinden bzw. frühzeitig (d. h. vor Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren) angekauft werden können.
 - Erschließungs- und Infrastrukturkosten: Diese werden im Wesentlichen durch Umfang und Ausbaustandard der Straßenanbindung bestimmt, die erst auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung festgelegt werden kann. Eine weitere wichtige Größe ist die Anbindung der Trink- und Schmutzwasserleitungen an übergeordnete Netze sowie ggf. erforderliche Anlagen zur Regenentwässerung, für die entsprechende ingenieurtechnische Grundlagenermittlungen erforderlich sind.
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Auch hier sind entsprechende Erhebungen und Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde erforderlich, um den entsprechenden Aufwand abschätzen zu können.
- Bei der Entwicklung der o. g. Gewerbeflächenstandorte sollten u. a. folgende Aspekte berücksichtigt werden, die erfahrungsgemäß in den letzten Jahren bei vergleichbaren Standorten aus Nutzersicht besonders wichtig waren:
 - Zwar variiert die Bedeutung von Standortfaktoren je nach Branche, Unternehmen und Stufe des Entscheidungsprozesses allgemein sehr stark, bei den beschriebenen Fällen werden voraussichtlich die infrastrukturelle Anbindung und Erschließung sowie die Kosten den entscheidenden Ausschlag geben.
 - Da der Großteil der Nachfrager aus der Region kommen wird, sind den Nutzern die überregionalen und weichen Standorte bekannt. Weiche Standortfaktoren sind beim Eingrenzen des Suchraums wichtig, bei der konkreten Standortentscheidung eher nachrangig.
 - Neben der unmittelbaren Anbindung an das regionale und das überregionale Straßennetz hat die Bedeutung einer schnellen Breitbandanbindung in den letzten Jahren für alle Unternehmen – unabhängig von der Branche und Größe – erheblich zugenommen und wird in entsprechenden Befragungen mittlerweile mit

²⁰ Alle Preisangaben verstehen sich als Bruttopreise einschl. der Umsatzsteuer.

²¹ Entsprechende Detailuntersuchungen hierzu waren nicht Gegenstand der Beauftragung, so dass diese Punkte nicht abschließend mit entstehenden Kosten unterlegt werden können.

als wichtigstes Standortkriterium genannt. Die Flächenverfügbarkeit, das Vorhandensein von Erweiterungsflächen, flexible Grundstücksgrößen und die Grundstückskosten spielen darüber hinaus eine große Rolle für die Unternehmen.

- Unabhängig von den genannten und grundstücksbezogenen Standortbedingungen werden zukünftig die Standortanforderungen der Mitarbeiter und damit die Attraktivität des Wohn- und Arbeitsortes usw. zunehmen.

Anhang

Anhang 1: Übersicht der geführten Fachgespräche

Institution	Gesprächspartner	Datum
Stadt Wittstock/Dosse, Heiligengrabe	Frau Wegwart, Frau Nehls, Herr Bünning	Auftakttreffen, 20.02.2019
Stadt Wittstock/Dosse	Frau Lübke, Herr Bünning	Vor-Ort-Besichtigungen, 11.03.2019
REG Nordwestbrandenburg GmbH	Herr Fahner	Fachgespräch, 11.03.2019
Gemeinde Heiligengrabe	Herr Kippenhahn, Frau Wegwart	Fachgespräch, Vor-Ort-Besichtigungen, 21.03.2019
IHK RegionalCenter OPR	Herr Stephan	Fachgespräch, 21.03.2019
Reg. Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel	Herr Kuschel	Fachgespräch, 21.03.2019
Unternehmerverein WADWD e.V.	Herr Blechschmidt	Fachgespräch, 22.03.2019
Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH	Herr Göhler	Fachgespräch, 22.03.2019
Stadt Wittstock/Dosse, Heiligengrabe	Frau Wegwart, Frau Nehls, Herr Bünning	Abstimmung Zwischenergebnisse
Stadt Wittstock/Dosse	Frau Hentschke, Frau Lübke	Fachgespräch, 20.06.2019
REG Nordwestbrandenburg GmbH, Stadt Wittstock/Dosse, Gemeinde Heiligengrabe, IHK RegionalCenter OPR, Reg. Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Unternehmerverein WADWD e.V., Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH	Herr Fahner, Herr Bünning, Frau Lübke, Herr Göhler, Herr Stephan, Frau Wegwart	Workshop, 9.07.2019

Anhang 2: Fotodokumentation

1. Gewerbegebiet Stadtberg





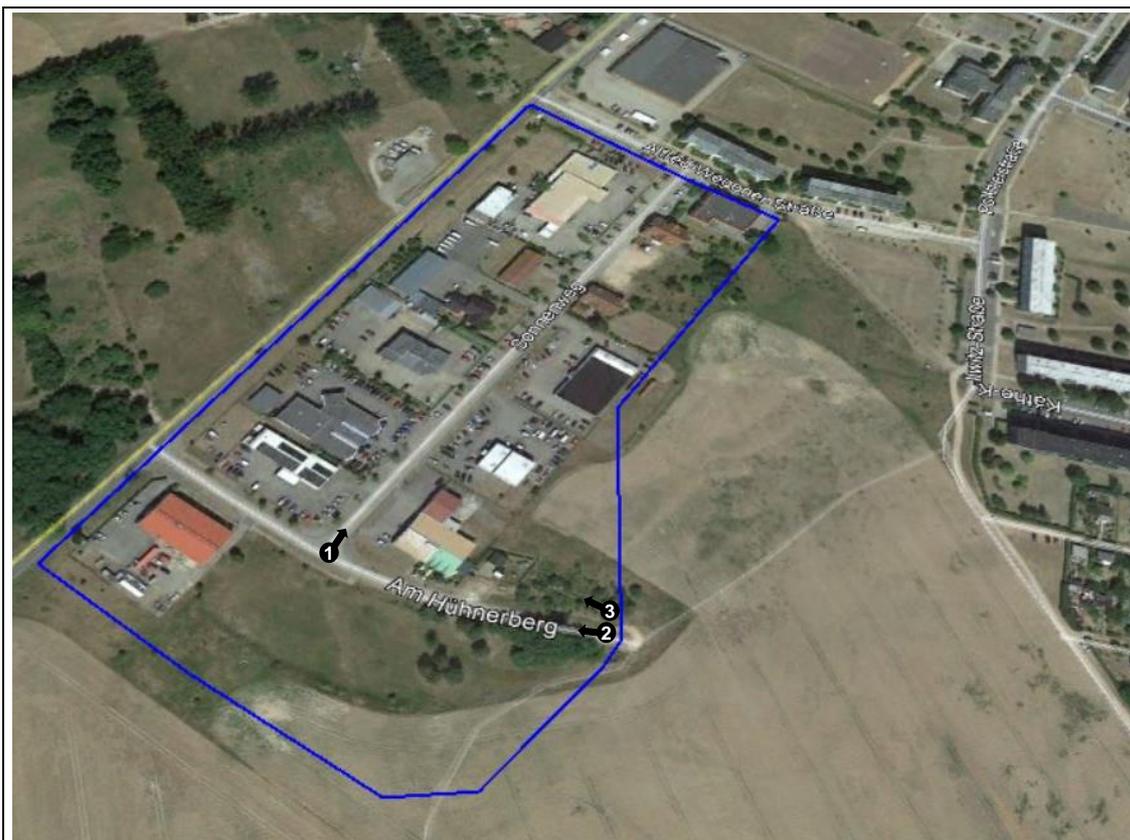
2. Gewerbegebiet Pritzwalker Straße







3. Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee





4. Gewerbegebiet Scharfenberg





5. Gewerbegebiet Fretzdorf





6. Industrie- und Gewerbegebiet Heiligengrabe



