



Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen

Stand 12/2024

Interkommunaler Großgewerbestandort

UPAHL-GREVESMÜHLEN

Upahl und Grevesmühlen – ein gutes Stück Mecklenburg!

Grevesmühlen und Upahl liegen in der Metropolregion Hamburg, im schönsten Bundesland der Welt – mitten in Mecklenburg. Die Autobahn A20 und auch die Bahnstrecke Hamburg–Rostock sorgen für eine sehr gute Anbindung unserer Region an die norddeutschen Ballungsräume. Hamburg ist nur eine Stunde entfernt, Berlin in etwa 2 ½ Stunden zu erreichen. Der anstehende Bau der Fehmarn-Belt-Querung, die Nähe zu bedeutenden Seehäfen wie Lübeck und Wismar sowie die dynamische, wirtschaftliche Entwicklung in unserer Region bieten gute Gründe für den anhaltenden Erfolg der regionalen Wirtschaft. Ein weiterer Pluspunkt sind die Hochschulstandorte Lübeck und Wismar, die eine hohe Zahl an qualifizierten Absolventen hervorbringen und direkt in der Nähe liegen.

Auf 65 Hektar Gesamtfläche entstand Mitte der 90er Jahre in der **Gemeinde Upahl** direkt an der A20 das Gewerbegebiet „**An der Silberkuhle**“. Dort haben sich daraufhin diverse Großbetriebe und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Neben der größten deutschen Betriebsstätte von ARLA Foods und den Norddeutschen Kaffeewerken schufen über 20 ansässige Unternehmen über 1.000 Arbeitsplätze. Neben der Lebensmittelproduktion haben sich dort vornehmlich Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handels angesiedelt. Bis auf Restflächen ist dieses Gewerbegebiet inzwischen voll belegt!

Auch die benachbarte **Stadt Grevesmühlen** hat sich in den letzten drei Jahrzehnten als Mittelzentrum bemerkenswert entwickelt. Die Bevölkerungszahl blieb stabil, und die Arbeitslosenquote ist mit aktuell 4,7 % die niedrigste im Land. Alle wesentlichen Einrichtungen eines Mittelzentrums wie das Krankenhaus und Bildungsstätten in Grevesmühlen sind weitestgehend modern und gut ausgestattet. Auch unser ländlich geprägtes Umland weist durchweg positive Entwicklungen auf, nicht zuletzt als Tourismus- und Naherholungsgebiet und attraktiver Wohnstandort. Die Region lebt seit Jahren von Zuwanderung aus allen Teilen Deutschlands und darüber hinaus!

Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl arbeiten mit einer gemeinsamen Verwaltung seit Jahren eng und sehr gut zusammen. Auch deswegen gab es bereits vor 10 Jahren die gemeinsame Idee, die Ausweisung und Erschließung eines gemeinsamen interkommunalen Großgewerbestandortes auf den Weg zu bringen. Das führte u.a. dazu, dass unser Standort in der Landesplanung als bedeutsamer Industrie- und Gewerbebestandort aufgenommen wurde. Damit sind wesentliche planerische Voraussetzungen und auch die Förderung unseres Vorhabens frühzeitig abgesichert worden.

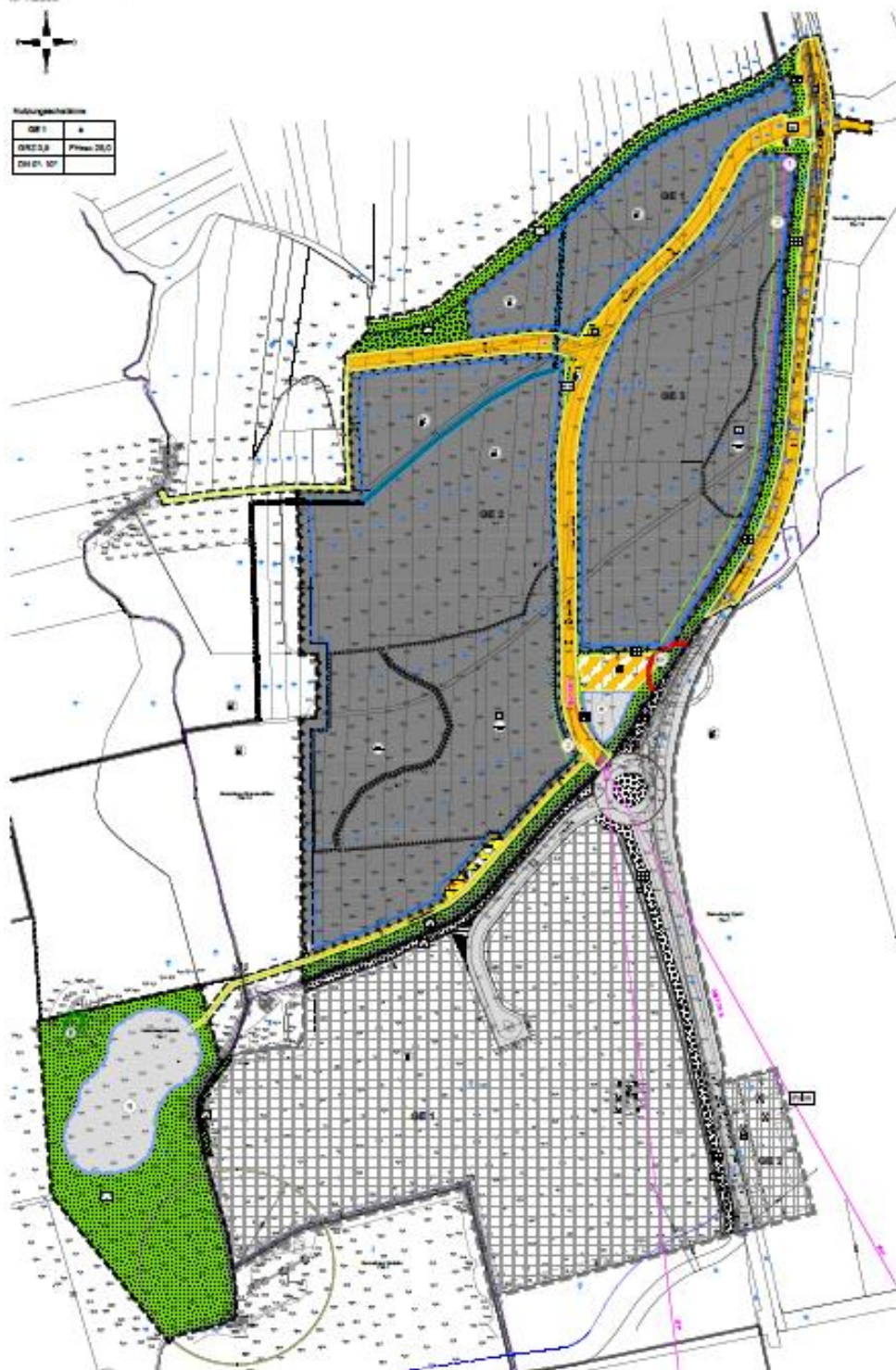
Interkommunaler Großgewerbestandort UPAHL-GREVESMÜHLEN

Teil A - Planskizze
M 1:2000



Abkürzungen

GE 1	*
GE 2,3,4	Prüf. 20,0
GE 5, 10'	



Interkommunaler Großgewerbestandort UPAHL-GREVESMÜHLEN

UNSER INTERKOMMUNALER GEWERBESTANDORT

Die Gesamtfläche des interkommunalen Gewerbestandorts beträgt etwa 45 Hektar und verteilt sich auf die Gemeinde Upahl (ca. 17 Hektar) sowie die Stadt Grevesmühlen (ca. 28 Hektar). Beide Flächen werden mit zwei Verkehrsknoten direkt an die Landesstraße angebunden. Das Gebiet liegt nur 400 m von der Autobahnabfahrt entfernt.

Die Änderungen der Flächennutzungspläne beider Gemeinden für das Projekt sind abgeschlossen. Auch der Bebauungsplan für den Grevesmühlener Teil ist im Dezember 2024 zur Satzungsreife gebracht worden, wodurch dort bereits Baurecht besteht. Ab März 2025 können auch alle Grundstücksflächen veräußert werden.

Der Bebauungsplan für Upahl wurde parallel bis zum Abschluss des Beteiligungsverfahrens des Vorentwurfs und mit dem Abschluss aller wesentlichen Fachgutachten erarbeitet. Aufgrund noch laufender Grundstücksverhandlungen wird das Planverfahren aber erst voraussichtlich bis Ende 2025 abgeschlossen sein.

Hinsichtlich möglicher Lärmemissionen sind alle Gewerbeflächen aufgrund der großen Distanzen zu Wohnbebauungen einem Industriegebiet gleich zu setzen.

Der Gewerbestandort wird sowohl über den bereits genannten Kreisverkehr sowie über einen Knoten in Höhe der Abfahrt Groß Pravtshagen angebunden. Alle Flurstücke sind teilbar. Das Flächenportfolio umfasst Vermarktungsflächen von 1 bis ca. 14 Hektar.

Weitere Details dazu unter:

<https://www.grevesmuehlen.de/wirtschaft/gewerbegebiete/interkommunaler-grossgewerbestandort-upahl-grevesmuehlen.html>

Interkommunaler Großgewerbestandort UPAHL-GREVESMÜHLEN

UNSER NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl legen größten Wert auf Nachhaltigkeit und streben deshalb die Entwicklung dieses Gewerbegebietes nach den Vorgaben des landeseigenen Zertifikats „Grünes Gewerbegebietes“ in Mecklenburg-Vorpommern an. Entsprechende Festsetzungen sind bereits in der städtebaulichen Planung enthalten, darunter:

- Verpflichtende Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dächern
- Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken
- Sparsamer Flächenverbrauch bei Gebäuden und Stellflächen
- Anlage von Blühwiesen und Baumpflanzungen im Gewerbegebiet

Darüber hinaus wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, die ermittelt hat, wie die angesiedelten Unternehmen den produzierten Strom aus Photovoltaikanlagen sowie Bioerdgas durch ein Lastenmanagement gemeinschaftlich für ihre Wärme-, Mobilitäts- und Strombedarfe möglichst effizient und zugleich kostengünstig nutzen können. Darauf aufbauend wurden mögliche Umsetzungsszenarien gemeinsam mit unseren Stadtwerken und potenziellen Nutzern entwickelt.



Interkommunaler Großgewerbestandort

UPAHL-GREVESMÜHLEN

UNSER ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die verkehrliche Anbindung unseres Großgewerbestandortes ist optimal durch die unmittelbare Nähe zur BAB 20 sowie zur Landesstraße. Zudem sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits auf großgewerbliche Ansiedlungen ausgelegt. Alle Festsetzungen in den Bebauungsplänen dazu sind mit den Behörden abgestimmt. Auch die Anbindung an benachbarte Ortsteile ist sichergestellt, einschließlich der Integration von Radverkehr und öffentlichem Nahverkehr (ÖPNV).

Die innere Erschließung erfolgt nach den Erfordernissen für hohe Verkehrsaufkommen und wird somit für alle gewerblichen Ansiedlungen hinreichend konzipiert sein.

Die Versorgung mit Medien wie Breitband, Strom, Wasser, Schmutzwasser und Regenwasser ist ebenfalls vorbereitet und kann sofort mit Beginn der Erschließungsarbeiten starten. Das Gebiet kann in mehreren Abschnitten erschlossen werden, z.B. im ersten Schritt der Grevesmühlener Teil aufgrund des zeitlichen Vorlaufs im Planverfahren.

Zudem bestehen Lösungen, die es ermöglichen, die Baudurchführung durch Investoren parallel zur Erschließung umzusetzen.

Interkommunaler Großgewerbestandort UPAHL-GREVESMÜHLEN

UNSERE GRUNDSTÜCKE

Alle Grundstücke werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Mittlerweile stehen auf Grevesmühlener Seite nahezu alle Gewerbeflächen im Zugriff der Stadt. Dies wurde durch umfangreiche Flächentauschvereinbarungen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens möglich. Das bedeutet auch, dass die Grundstückszuschnitte je nach Bedarf kurzfristig gestaltet werden können.

Für den Upahler Teil laufen die Verhandlungen zum Grunderwerb noch. Grundsätzliches Einvernehmen besteht aber bereits, so dass wir von einer Vermarktungsfähigkeit ab Ende 2025 ausgehen.



Interkommunaler Großgewerbestandort UPAHL-GREVESMÜHLEN

UNSERE PREISE

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen des Großgewerbestandortes Upahl/Grevesmühlen werden zu marktüblichen regionalen Preisen angeboten. Der genaue Verkaufspreis richtet sich zudem nach der Lage und Größe der jeweils gewählten Teilfläche. Zur Verfügung stehen Flächen von 1 bis 13 ha.

Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl arbeiten mit Reservierungsvereinbarungen, deren Gebühren später vollständig auf den Kaufpreis angerechnet werden können. Dies ermöglicht beim Erwerb eine Tiefenprüfung des Projektes mit der Sicherheit, dass die ausgewählte Fläche nicht anderweitig veräußert wird und bindet andererseits keine Vermögenswerte in der Frühphase des Projektes. Die Reservierungsgebühr beträgt 1,60 € pro Quadratmeter.



Interkommunaler Großgewerbestandort UPAHL-GREVESMÜHLEN

UNSER ZEITPLAN

Im **Dezember 2024** wurde der Planungsprozess für das Grevesmühlener Teilgebiet abgeschlossen.

Bei Verkauf/Optierung von mindestens 13 ha wird mit der Erschließung begonnen, die innerhalb eines Jahres abgeschlossen sein soll. Parallel hierzu sind Hochbautätigkeiten möglich.

Ab Ende 2025 besteht auch für den Upahler Teilbereich voraussichtlich Baurecht. Die Erschließung dort ist aufgrund des Kreisverkehrs umfangreicher und wird 1 ½ Jahre dauern. Auch in diesem Bereich können die Hochbauarbeiten gleichzeitig erfolgen.

Upahl und Grevesmühlen, Dezember 2024

Lars Prahler, Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen
in Zusammenarbeit mit Steve Springer, Bürgermeister der Gemeinde Upahl

Kontakt:

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen
l.praehler@grevesmuehlen.de
03881/723100