



## **Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen**

Stand 11/2023

# Interkommunaler Großgewerbestandort

## UPAHL-GREVESMÜHLEN

### UNSERE GRÜNDE, UNSERE ZIELE

Der interkommunale Gewerbestandort Upahl/Grevesmühlen ist im aktuellen Landesentwicklungsprogramm als landesbedeutsam eingestuft.

Die Einordnung erfolgte zurecht! Denn auf dem jetzigen 65 Hektar Gesamtfläche umfassenden Gewerbegebiet „**An der Silberkuhle**“, Mitte der 90er Jahre entwickelt und erschlossen, haben sich sogleich diverse Großbetriebe und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Neben der Betriebsstätte von aktuell ARLA und den Norddeutschen Kaffeewerken zusammen mit rund 750 Beschäftigten sorgen 20 ansässige Unternehmen für über 1.000 Arbeitsplätze insgesamt. Die Tendenz ist durch geplante Betriebserweiterungen der beiden größten Unternehmen als weiter steigend anzusehen.

Die Dynamik in der gewerblichen Entwicklung ist auch in Anbetracht der aktuellen Sondersituation als sehr hoch einzuschätzen. Die Lage in der Metropolregion Hamburg, der Bau der Fehmarn-Belt-Querung sowie die Eigendynamik aus den bereits bestehenden Unternehmungen in der Region sind wichtige positive Faktoren für diese Zukunftsprognose.

Es stehen für großgewerbliche Flächenanfragen aktuell aber keine weiteren Kapazitäten zur Verfügung. Auch ist das sog. Lärmkontingent aufgrund des Schutzanspruchs der benachbarten Wohnbebauung in der **Gemeinde Upahl** nahezu ausgeschöpft.

Daher sind auch Erweiterungen des bestehenden Standortes im direkten räumlichen Zusammenhang nicht umsetzbar, sondern der Fokus muss hierfür auf das Areal der nördlichen Abfahrt der A 20 gelegt werden.

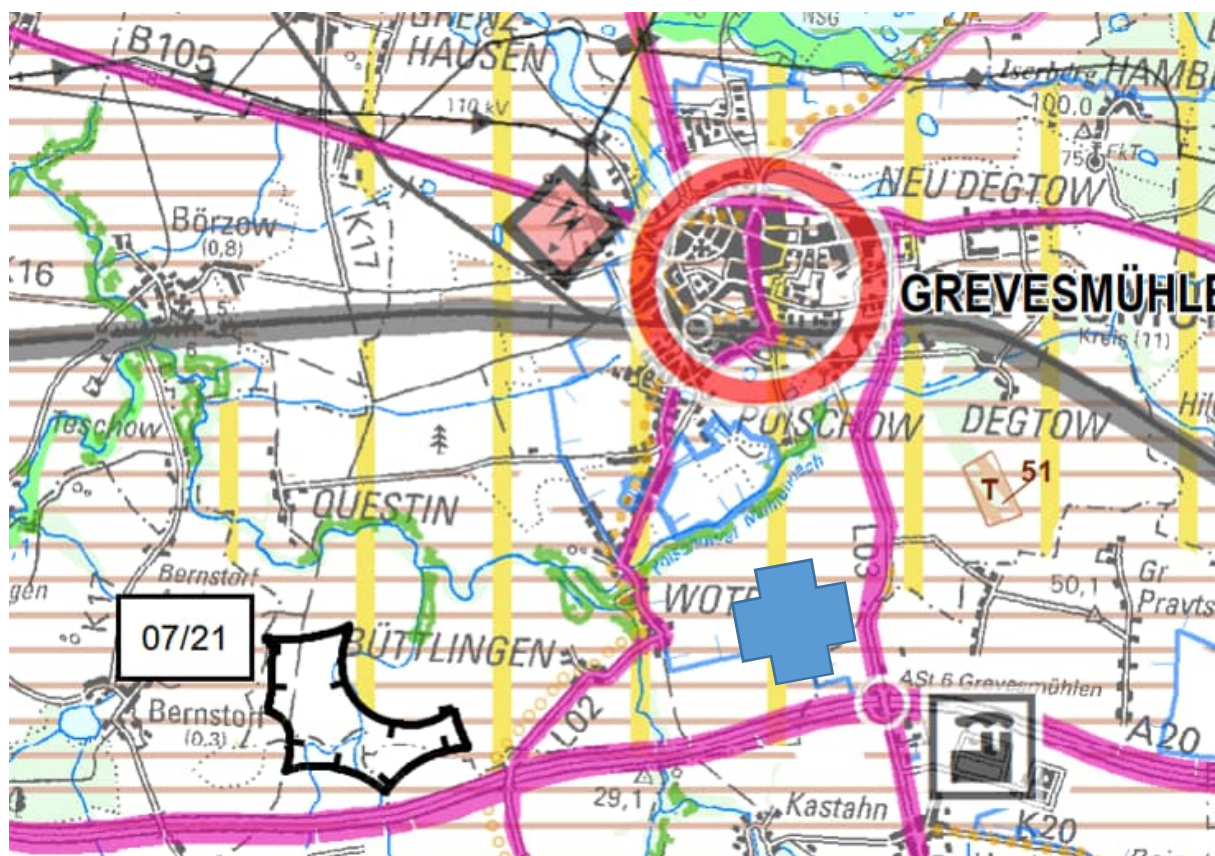
Die **Stadt Grevesmühlen** hat selbst ebenso keine nennenswerten Flächenreserven für gewerbliche Ansiedlungen. Aktuell stehen nur noch ca. 1 Hektar Fläche für gewerbliche Neuansiedlungen zur Verfügung, diese auch wiederum auf kleine Einzelflächen verteilt. Somit kommt auch in der Stadt Grevesmühlen keine Fläche für eine großgewerbliche Ansiedlung in Frage.

Grevesmühlen hat aufgrund seiner Lage, seiner Bedeutung als Mittelzentrum und aus eigenen Initiativen eine bemerkenswerte Entwicklung in den letzten 30 Jahren genommen. Die Zahl der Beschäftigten blieb über diese Jahrzehnte nahezu konstant, die Arbeitslosenquote ist landesweit die niedrigste (aktuell 4,8 %), die Bevölkerungszahl hat sich seit 1990 nahezu auf gleichem Niveau gehalten. Alle wesentlichen Bausteine eines Mittelzentrums sind in Grevesmühlen vorhanden und weitestgehend auf neuestem Stand. Auch das ländlich geprägte Umland weist durchweg positive Entwicklungschancen auf, nicht zuletzt als Tourismus- und Naherholungsgebiet und attraktiver Wohnstandort.

Nur fehlt es der Stadt und somit der Region an vermarktungsfähigen Großgewerbeflächen.

# Interkommunaler Großgewerbestandort UPAHL-GREVESMÜHLEN

Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl haben also die gleiche Interessenslage und auch den gleichen Handlungsbedarf. Auch in der Einschätzung geeigneter Flächen für einen neuen Großgewerbestandort sind sich beide Gemeinden einig. Aufgrund dessen gab es bereits vor 6 Jahren erste Gespräche zwischen den Gemeinden, um die Vorgehensweise hin zur Ausweisung und Erschließung eines gemeinsamen interkommunalen Großgewerbestandortes abzustimmen. Diese Gespräche wurden nunmehr sehr konkret, nicht zuletzt, weil in 2021 konkrete Verhandlungen mit dem Unternehmen Amazon geführt wurden, das auf einer Fläche von ca. 18 Hektar eben in diesem geplanten Gebiet den Bau eines Logistikzentrums mit erwartbaren 1.600 Arbeitskräften erwogen hatte. Die Verhandlungen wurden aber kurz vor Abschluss der Kaufvertragsverhandlungen aus eigenen Erwägungen, den Standort nicht betreffend, von **Amazon** aufgegeben.



# Interkommunaler Großgewerbestandort

## UPAHL-GREVESMÜHLEN

### UNSER PLANUNGSKONZEPT

Der aktuelle, beschlossene Planungsstand ist als Anlage beigefügt. Die Details an Festsetzungen und Hinweisen entnehmen Sie bitte dieser Unterlage.

**Planungsrechtlich** werden die Aufstellungen bzw. Teilfortschreibungen der Flächennutzungspläne sowie das Aufstellen von B-Plänen erforderlich. Diese sind seit 01/2022 dementsprechend in Bearbeitung und die Vorentwürfe waren bis Dezember in der Auslegung.

**Naturschutzbelange** stehen nach den bisherigen Untersuchungen dem Vorhaben nicht entgegen. Auch weitergehende Einschränkungen sind bisher nicht angezeigt worden.

Die ausgewählte **Gesamtfläche von ca. 45 Hektar** erstreckt sich auf Bereiche der Gemeinde Uphal (ca. 17 Hektar) und der Stadt Grevesmühlen (ca. 28 Hektar). Diese beiden Flächen sollen mit zwei Verkehrsknoten direkt an die Landesstraße angebunden werden.

Der im Lageplan ausgewiesene **Upahler Teil** umfasst eine Fläche von **ca. 17 Hektar**. Hier soll es eine Gewerbefläche von bis zu 3 ha (vorzugweise ein Mobilitätszentrum) geben. Weitere Flächen stehen für eine oder mehrere Ansiedlungen zur Verfügung, vorzugweise für produzierendes Gewerbe und Logistik, in Teilen oder in Gänze zur Verfügung.

Dieser Teil wird über einen leistungsfähigen Kreisverkehr im Abstand von unter 300 Metern zur Autobahnabfahrt angebunden.

Der im Lageplan ausgewiesene **Grevesmühlener Teil** umfasst eine Gesamtfläche von **28 Hektar**. Er wird sowohl über den o.g. Kreisverkehr als auch einen zusätzlichen Knoten in Höhe der Abfahrt Groß Pravtshagen angebunden. Die Gewerbeflächen sollen vielfältige Größen aufweisen, um marktkonforme Angebote darbieten zu können. Vorzugsweise beabsichtigen wir dort die Ansiedlung produzierenden Gewerbes, aber auch Logistik. Das Flächenportfolio umfasst Vermarktungsflächen von 1 bis ca. 14 Hektar.

Für eine Einzelfläche von 14 Hektar befinden wir uns ebenfalls in konkreten Verhandlungen zur Reservierung für die Ansiedlung eines Logistik- und Produktionsparks.

# Interkommunaler Großgewerbestandort UPAHL-GREVESMÜHLEN

## NACHHALTIGKEIT

Stadt und Gemeinde legen größten Wert auf Nachhaltigkeit und streben deshalb die Entwicklung dieses Gewerbegebietes nach den Vorgaben des MV eigenen Zertifikats „Grünes Gewerbegebiet“ an. Entsprechende Festsetzungen sind bereits in der städtebaulichen Planung enthalten, wie z.B.:

- Kombinierte Gründach-PV-Lösungen und somit optimale hydrologische und energetische Voraussetzungen im Plangebiet
- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Parkdeckanlagen ab 51 Stellplätzen
- Blühwiesen und Baumpflanzungen im Gewerbegebiet

Darüber hinaus haben die Kommunen die Durchführung einer Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, zu prüfen, ob betriebswirtschaftlich und rechtlich Lösungen gefunden werden können, um überschüssige elektrische Energien aus den PV-Anlagen und benachbarten Windenergieanlagen zur Gasproduktion zu nutzen, um damit wiederum ein Nahwärmenetz und/oder eine LNG-Station zu speisen.

Zudem wird präferiert, Investitionen Vorrang einzuräumen, die zum einen diesen Ansatz unterstützen, zum anderen eigene Zertifizierungen beisteuern.



# Interkommunaler Großgewerbestandort

## UPAHL-GREVESMÜHLEN

### UNSER ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Der Aufwand für die **verkehrliche Erschließung dieses Großgewerbestandortes** ist durch die unmittelbare Nähe zur A 20 über die Landesstraße, die unmittelbare Nähe vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen, bereits für großgewerbliche Ansiedlungen ausgelegt, als vergleichsweise gering einzuschätzen. Hierzu erfolgten Vorgespräche sowohl mit allen maßgeblichen Versorgungsträgern und dem Baulastträger der Landesstraße. Die verkehrliche Anbindung an die benachbarten Ortsteile ist vorhanden, auch für **Radverkehr und ÖPNV**.

Die **innere Erschließung** erfolgt nach den allgemeinen Regeln und wird somit für gewerbliche Ansiedlungen hinreichend konzipiert sein.

Die **Erschließung mit Medien** (Strom, Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Telekommunikation usw.) wird im Rahmen des Planungsprozesses eingehender analysiert werden. Grundsätzlich ist aber bereits jetzt erkennbar, dass aufgrund der bereits bestehenden Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes Uphl für alle Medien Leitungen unmittelbar am oder im Plangebiet verlaufen.

Hinsichtlich der **Regenentwässerung** ist aus aktueller Sicht davon auszugehen, dass die Gewerbeflächen auf dem Grundstück nicht entwässern können bzw. müssen.

# Interkommunaler Großgewerbestandort UPAHL-GREVESMÜHLEN

## AKTUELLE GRUNSTÜCKSSITUATION

Alle Grundstücke im beabsichtigten Plangebiet werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich Stand 11/2023 noch zum größten Teil in Privateigentum. Für ca. 2/3 der Grundstücke bestehen Beschlüsse zum Erwerb und Einvernehmen mit den Eigentümern, so dass die Grunderwerbe in Kürze vollzogen werden könnten. Zudem erfolgt parallel zum Planverfahren ein Umlegungsverfahren auf dem Grevesmühlener Teil mit dem Ziel der Neuordnung, so dass ohne Zeitverzug die Erschließung erfolgen kann und auch die Kommune eigene Gewerbeflächen vermarkten kann.

Für den Uphaler Teil besteht grundsätzliches Einvernehmen mit dem Eigentümer, dass konkrete vertragliche Vereinbarungen mit einem Investor zur Verfügbarkeit der Flächen führen wird. Weitere Details hierzu sind bereits rechtlich und inhaltlich konkret vorbereitet.



## UNSER ZEITPLAN

In **01/2022** wurde der Planungsprozess gestartet. Seitdem sind umfangreiche Begutachtungen, u.a. zum Artenschutz, Baugrund und Lärmschutz erfolgt.

In **10/2022** wurde der Vorentwurf des städtebaulichen Plans beschlossen und wurde bis **12/2022** ausgelegt.

**Bis 11/2023** soll der Entwurf erarbeitet werden und dementsprechend **Anfang 2024** Satzungsreife erreicht sein.

# Interkommunaler Großgewerbestandort UPAHL-GREVESMÜHLEN

Upahl und Grevesmühlen, November 2023

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

Kontakt:

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen  
[l.praher@grevesmuehlen.de](mailto:l.praher@grevesmuehlen.de)  
03881/723100