

# Verkaufsexposé

Bebauungsplan Nummer 18 der Stadt  
Wittenburg

Gewerbegebiet „Auf der Heide“ südlich der  
Bundesautobahn A 24 und östlich der L04



Stadt Wittenburg  
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Christian Greger  
Molkereistraße 4  
19243 Wittenburg

# **Inhalt**

<b>1. Zusammenfassung Verkaufsexposé</b>	<b>3</b>
<b>2. Umfeld und Lage</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Lage</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Infrastruktur und Verkehrsanbindung</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Umfeld und Entwicklung</b>	<b>4</b>
<b>3. Grundstücksdaten</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Flurstücke, Gemarkung, Größe</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Erschließung und Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>6</b>
<b>3.3 Denkmale</b>	<b>6</b>
<b>3.4 Altlasten/Kampfmittel</b>	<b>6</b>
<b>4. Rechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
<b>4.1 Baurecht und Planung</b>	<b>7</b>
<b>4.2. Grundbuch, Baulasten, Dienstbarkeiten</b>	<b>7</b>
<b>5. Veräußerungsverfahren</b>	<b>7</b>
<b>5.1 Art des Verfahrens</b>	<b>7</b>
<b>5.2 Abgabefrist</b>	<b>8</b>
<b>5.3 Abgaben der Bewerbungen</b>	<b>8</b>
<b>5.4 Verkaufsbedingungen</b>	<b>9</b>
<b>6. Anlagenverzeichnis</b>	<b>9</b>

# 1. Zusammenfassung Verkaufsexposé

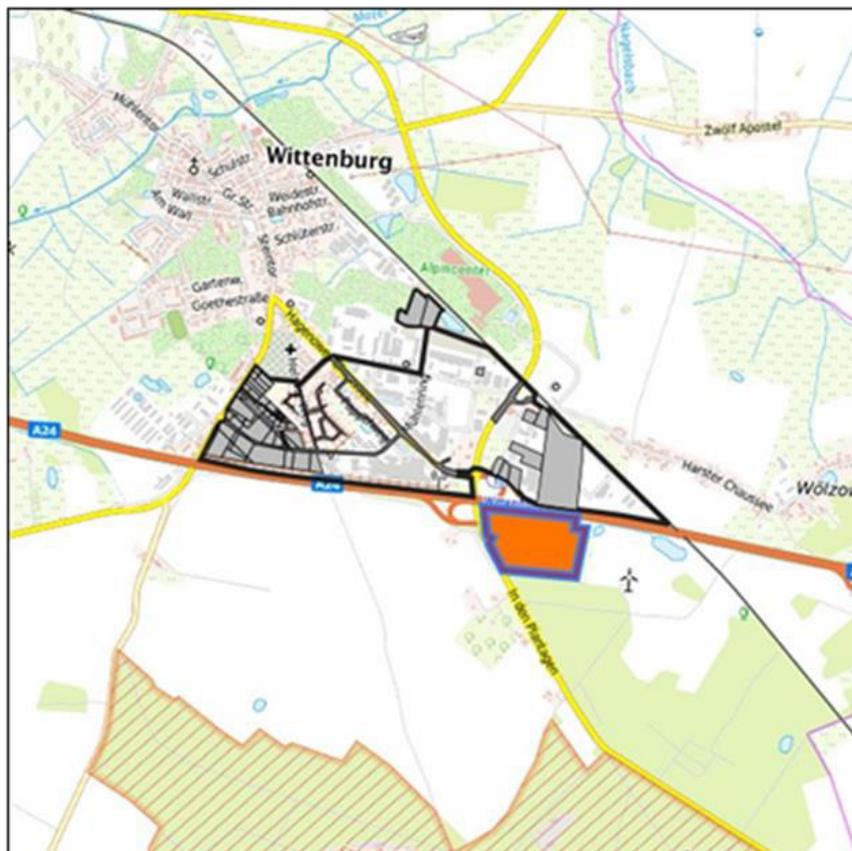
Teilfläche des Bebauungsplans Nummer 18 der Stadt Wittenburg,  
19243 Wittenburg

Anbieter: Stadt Wittenburg  
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Christian Greger  
Molkereistraße 4  
19243 Wittenburg

Kontakt: Frau Vivien Lau  
Tel.: 038852 33-201  
Mail: lau@stadt-wittenburg.de

Stand: 01.04.2023

Stadtkarte:



## **2. Umfeld und Lage**

### **2.1 Lage**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südlich der Bundesautobahn A24 und östlich der L04. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Auf der Heide“ wird im Norden durch die Bundesautobahn A24, im Westen durch die Hagenower Heide, im Süden durch die Waldflächen und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die herzustellende Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die L04.

Das Gewerbegebiet wird westlich von der Landesstraße L 04, somit von übergeordneten Verkehrsträgern begrenzt. Straßenbegleitend und westlich der L 04 verläuft ein Radweg. Südlich grenzen an das Gewerbegebiet Flächen für Wald und östlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

### **2.2 Infrastruktur und Verkehrsanbindung**

Das Grundstück kann über die Landesstraße L04 erreicht werden. Die L04 führt im Verlauf westlich nach Zarrentin (ca. 12 Kilometer) und im östlichen Verlauf nach Hagenow (ca. 10 Kilometer). Die Lage des Gewerbegebiets bietet außerdem eine unmittelbare Anbindung an die Bundesautobahn A24. Über die BAB A24 sind Hamburg in ca. 1 Stunde (75 Kilometer) als auch Berlin in ca. 2,5 Stunden (250 Kilometer) erreichbar.

Der Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Grundstück. Durch die Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim (VLP) wird die naheliegende Haltstelle „Wittenburg Plantage“ bedient.

Die „TME“ Torsten Meincke Eisenbahn GmbH ist ein in Deutschland genehmigtes Eisenbahnverkehrsunternehmen. Sie betreibt auf den Streckenabschnitt Hagenow-Land – Zarrentin Güterverkehr. An der Strecke liegen die Bahnhöfe Hagenow Stadt, Wittenburg (Meckl) und Zarrentin (Meckl).

Das Stadtzentrum Wittenburg ist in wenigen Fahrminuten über die Hagenower Chaussee erreichbar.

### **2.3 Umfeld und Entwicklung**

Das Gewerbegebiet Wittenburg liegt mit einer Fläche von derzeit 140 Hektar direkt an der Autobahn A 24 (Achse Hamburg - Berlin). Damit können die schon ansässigen Firmen werbewirksam auf sich aufmerksam machen. Aber auch die ideale Lage durch die schnelle Erreichbarkeit Hamburgs sprechen für die Vorteile des Standorts. Unternehmen wie Dr. Oetker, SternMaid und Mecklenburger Fischfeinkost sind bereits hier angesiedelt. Die Branche der Ernährungswirtschaft wird durch Firmen aus den Bereichen Maschinenbau, Druckerei, Dienstleistungen und sonstigem produzierenden Gewerbe ergänzt. Weltweit aktiv sind unter anderem die Evonik Real Estate GmbH (Spezialchemie), die EHL AG als Tochterunternehmen der CRH-Gruppe „Cement Roadstone Holding“ (Baustoffhersteller), die Deutsche Logistik Holding als ein Tochterunternehmen der ZECH Group Bremen (Projektentwicklung für regional und weltweit agierende Kunden) und die Kühne + Nagel (AG Co.) KG (globales Logistikzentrum für die On- und Offshore-Windenergieanlagen im Auftrag der Siemens Gamesa Renewable Energy S.A.).

In den kommenden Jahren ist eine Neuentwicklung von weiteren Gewerbeflächen geplant. Neben dem Schaffen neuer Gewerbeflächen, beschäftigt sich die Stadt sowie deren Umfeld besonders mit dem zukunftsorientierten Ausbau der bestehenden Infrastruktur und der Entwicklung neuer Lebenswerte zum Attraktiveren neuentstehender Arbeitsplätze. Auf dem rund 50 Hektar großen Gebiet des van der Valk alpincenters Hamburg-Wittenburg entsteht die Ferien- und Freizeitanlage „Wittenburg-Village“ mit Schwimmhalle und einhergehendem Outletcenter womit sich die Stadt Wittenburg weiter auf Wachstumskurs befindet.

Das Umfeld zum Gewerbegebiet stellt sich überschaubar dar. Neben der Lagegunst an der Bundesautobahn A 24 ist das Grundstück vor allem durch landwirtschaftliche und überwiegend unbebaute Flächen umgeben. Unternehmen wie Dr. Oetker, SternMaid und Mecklenburger Fischfeinkost sind bereits hier angesiedelt. Die Branche der Ernährungswirtschaft wird durch Firmen aus den Bereichen Maschinenbau, Druckerei, Dienstleistungen und sonstigem produzierenden Gewerbe ergänzt. In den kommenden Jahren ist eine Neuentwicklung von weiteren Gewerbeflächen geplant.

Durch das wirtschaftliche Wachstum der Stadt wuchs Bedarf an Wohnraum verschiedener Art und Qualität (Mietwohnungen, bebaubare Einfamilienhaus-, Doppelhaus-, Mehrfamilienhausgrundstücke etc.) z.B. in den Bebauungsplänen „Helmer Weg“, „Am Wiesengrund“, „Löninger Ring“, „Philosophenweg“, „Auf der Kapenburg“, „Biermans Plantage“ und „Püttelkower Chaussee“.

Die Stadt Wittenburg ist eine familienfreundliche Kommune und hat Bildungseinrichtungen für alle Altersstufen.

Die sehr gute Bildungsinfrastruktur geht von der Kindertagespflege, Kindertagesstätten, der Grundschule am Friedensring bis hin zum Gymnasialen Schulzentrum (Realschulteil und gymnasialer Teil) und bietet bestmögliche sowie qualifizierte Förderung für Kinder jeden Alters.

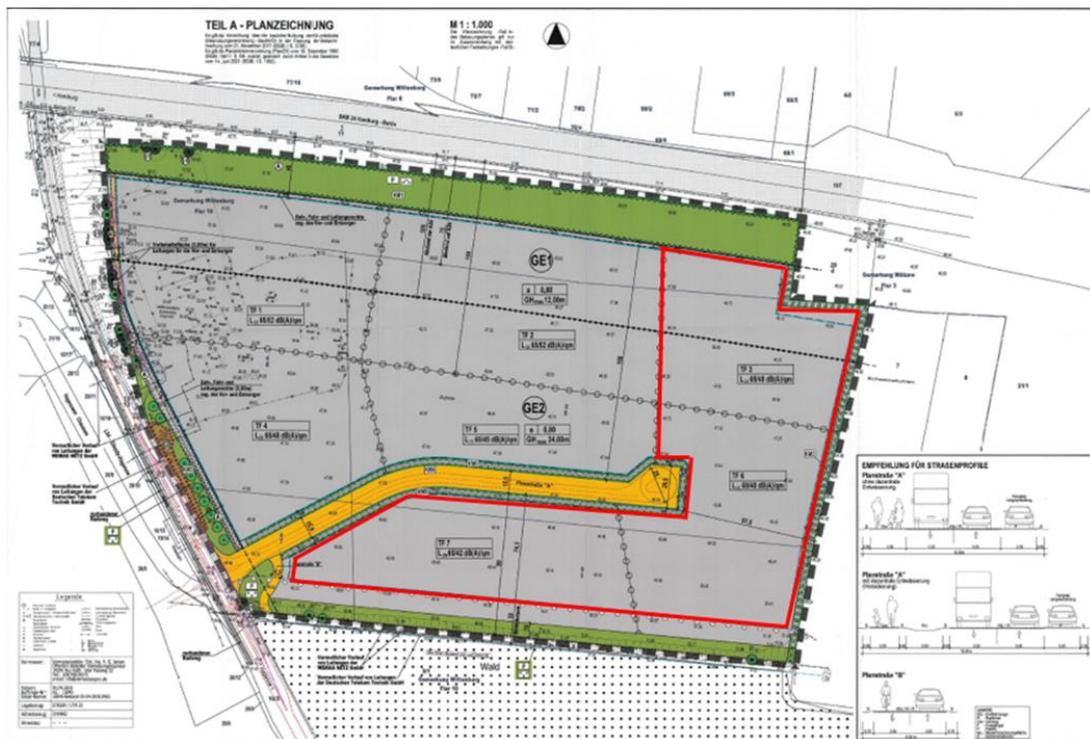
Im Stadtzentrum sind neben Einkaufsmöglichkeiten außerdem Ärzte, Apotheken, Dienstleister und Banken erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Discounter, Bau- und Gartenmärkte sind im Randbereich vorhanden.

### **3. Grundstücksdaten**

#### **3.1 Flurstücke, Gemarkung, Größe**

Das Gewerbegebiet umfasst die Flurstücke 3/1, 4/7, 4/8, 5/4 und 5/5, der Flur 10 in der Gemarkung Wittenburg und befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Wittenburg.

Die Nettogesamtgröße beträgt ca. 122.162 m<sup>2</sup>. Eine Teilfläche von ca. 70.877 m<sup>2</sup> ist bereits veräußert. Unter Vorbehalt der noch final zu vermessende Teilfläche, resultiert eine verfügbare Teilfläche von ca. 51.285 m<sup>2</sup> (siehe Bild rot markiert). Eine freie Parzellierung und Anordnung kann für die noch zu veräußernde Teilfläche vorgenommen werden.



**Bild 1**

### 3.2 Erschließung und Kompensationsmaßnahmen

Mit den Vorbereitungen der Erschließung (Ausschreibung und Vergabe) wurde begonnen. Die Fertigstellung der Erschließung wird voraussichtlich im April 2024 erfolgen.

Für das Gewerbegebiet sind Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen neu herzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem Regelwerk zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung als Grundschutz sicherzustellen. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt unter Berücksichtigung der natürlichen Bodenverhältnisse und ist über Versickerung auf privaten Flächen vorgesehen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Nummer 18 der Stadt Wittenburg zu erfüllen. U.a. ist eine zweireihige Heckenanpflanzung an der straßenseitigen Baugrenze (KM 5, Punkt II.3.6) herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 3.3 Denkmale

Auswirkungen auf den Denkmalschutz ergeben sich aufgrund der Lage der Fläche nicht. Bau- und Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### 3.4 Altlasten/Kampfmittel

Der Stadt Wittenburg sind keine Belastungen durch Altlasten bekannt. Aufgrund der ehemals vorhandenen Bebauung ist nicht gänzlich auszuschließen, dass nach den Abbruch- und Bäumungsarbeiten Schadstoffe im-Boden verblieben sind, die entsorgt werden müssen.

An dieser Stelle möchte die Stadt Wittenburg Interessenten darauf hinweisen, dass eine Besichtigung des Areals ausdrücklich erwünscht ist. Eine Kampfmittelbelastung ist nicht auszuschließen. Informationen über die Kampfmittelbelastung sind gegen Gebühr über den Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei-, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern erhältlich.

## 4. Rechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Baurecht und Planung

Das Gewerbegebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nummer 18 der Stadt Wittenburg „Auf der Heide“ südlich der Bundesautobahn A24.

Durch die Bekanntmachung der Genehmigung vom 25.01.2023 hat der Bebauungsplan Nummer 18 der Stadt Wittenburg seine Rechtskraft erlangt.

Der wirksame Flächennutzungsplan für den Bereich der ursprünglichen Stadtgrenzen der Stadt Wittenburg wird derzeit geändert. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 werden im Rahmen der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wittenburg berücksichtigt.

### 4.2. Grundbuch, Baulasten, Dienstbarkeiten

Die Flurstücke sind in folgenden Grundbüchern von Wittenburg verzeichnet:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch
Wittenburg	10	3/1	2453
Wittenburg	10	4/7	2453
Wittenburg	10	4/8	2453
Wittenburg	10	5/4	2557
Wittenburg	10	5/5	2453

Die Blattnummer 2453 beinhaltet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) lastend auf die Flurstücke 4/8 und 5/5 für den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die Flurstücke 3/1, 4/7 und 5/4 beinhalten keinerlei Beschränkungen und sind somit lastenfrei.

## 5. Veräußerungsverfahren

### 5.1 Art des Verfahrens

Die Stadt Wittenburg bietet die Gewerbeflächen zum Verkauf an. Bei dem Grundstücksangebot handelt es sich um eine öffentliche, für den Anbieter unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes und nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des Vergaberechts.

Ein Verkauf des Grundstücks bedarf der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg.

Die Stadt Wittenburg behält sich vor, von einem Verkauf des Grundstückes abzusehen, zu Nachgeboten aufzufordern oder das Grundstück erneut anzubieten. Des Weiteren behält sich die Stadt Wittenburg vor, Gespräche mit den Interessenten zu führen und diese ggf. in Gremiensitzungen einzuladen.

Vorzugsweise werden die Grundstücke an produzierendes bzw. förderfähiges Gewerbe veräußert.

Der Kaufpreis für das Bebauungsplangebiet liegt bei 65,00 €/m<sup>2</sup> unter Vorbehalt gleichbleibender Erschließungskosten.

## **5.2 Abgabefrist**

Die Abgabe hat schriftlich bis zum **14.07.2023** zu erfolgen.

## **5.3 Abgaben der Bewerbungen**

Interessenten werden gebeten, ihren schriftlichen Antrag an folgende Adresse zu richten:

Stadt Wittenburg  
Amt für Bauen und Liegenschaften  
Frau Vivien Lau  
Molkereistraße 4, 19243 Wittenburg.

Zusätzliche Informationen:

Bitte nehmen Sie in ihrer Bewerbung zu folgenden Kriterien Stellung:

- Um was für ein Gewerbe handelt es sich und wie groß ist der Flächenbedarf? Bestehen Präferenzen für die Lage des Grundstücks?
- Handelt es sich bei dem Gewerbe um den Hauptsitz oder eine Niederlassung?
- Welche Gewerbesteuerzahlungen prognostizieren Sie dauerhaft?
- Wie viele Arbeitsplätze werden geschaffen? Welche Qualifikationen erfordern diese Arbeitsplätze? Wie erfolgt die Vergütung (Tarif)? Bildet das Unternehmen aus?
- Beabsichtigen Sie Ihr Unternehmen langfristig in Wittenburg zu etablieren?
- Wie stellen Sie sich die Zusammenarbeit mit regionalen Firmen während der Bauphase und darüber hinaus vor?
- Benötigt Ihr Unternehmen eine erhöhte Menge an Strom oder Wasser?

- In welcher Form und Umfang planen Sie erneuerbaren Energien in Ihrer Projektidee einzubeziehen?

Bitte senden Sie ihren Antrag in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Antrag Bebauungsplan Nummer 18“ ein.

Sollten Sie weitere Unterlagen zur Erstellung eines Gebots benötigen wenden Sie sich bitte an den oben genannten Kontakt.

#### **5.4 Verkaufsbedingungen**

Das Grundstück wird frei von Nutzungsverhältnissen geliefert.

Die Erschließung erfolgt durch die Stadt. Das Grundstück wird vom Käufer im vorhandenen Zustand übernommen. Rechte des Käufers nach § 437 BGB in Bezug auf Sach- und Rechtsmängel werden ausgeschlossen.

Der Käufer trägt die Vertragsnebenkosten wie Gebühren des Notars und des Grundbuchamtes, die Grunderwerbsteuer und die Kosten der Teilungsvermessung. Der Käufer trägt die benannten Erschließungskosten und ist außerdem verantwortlich für notwendige Ausgleichsmaßnahmen.

### **6. Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 Satzung Bebauungsplan Nr. 18 „Auf der Heide“

Dieses Exposé ist mit größter Sorgfalt erstellt worden, für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

