

Wirtschaft und Leben in der Stadt Boizenburg/Elbe

„Ansiedlungskonzept“



Blick über die Sude-Mündung Boizenburg/Elbe

Boizenburg/Elbe ist die westlichste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns im Landkreis Ludwigslust Parchim, gelegen im UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe-Mecklenburg-Vorpommern.

Der Wirtschaftsstandort Boizenburg/Elbe ist durch die räumliche Nähe zur Hansestadt Hamburg sowie zu den angrenzenden Landesgrenzen Schleswig-Holsteins und Niedersachsens besonders attraktiv.

Die verfügbaren Flächenkapazitäten sowie die funktionierende wirtschaftliche und soziale Infrastruktur geben dabei den Ausschlag.

1. Leben in Boizenburg/Elbe

Basisdaten	
	• Boizenburg/Elbe ist ein Grundzentrum mit Entwicklung zum Mittelzentrum • Einwohner: 11.584 (Stand: 28.06.2023) • Ortsteile: Bahlen, Bahlendorf, Gehrum, Gothmann, Heide, Metnitz, Schwartow, Streitheide, Vier • Hafen: Elbe-Binnenhafen am Westende der Altstadt, Anlegestelle für Sportboote und Fahrgastschiffe • Verkehrsanbindung: ➤ Bahn: Regional-Express-Verbindung nach Hamburg und Schwerin (ca. 45 Minuten) ➤ Autobahn: A24 Hamburg-Berlin (AS Zarrentin 22 km) ➤ Flughafen Hamburg (ca. 70 km) ➤ Bundesstraßen: B195 und B5
Soziale Aspekte (Familie)	
	Einwohner können von folgenden Diensten und Einrichtungen profitieren: • 9 Kindertagesstätten und 2 Tagesmütter/Tagesväter • 2 Grundschulen, 1 Regionale Schule, 1 Allgemeine Förderschule, 1 Gymnasium • 3 ambulante und 1 stationäre Pflegedienste, 2 Tagespflegen, betreutes Wohnen und Hospitzdienst • gesundheitliche Versorgung mit Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung • tierärztliche Versorgung
Soziale Aspekte (Kultur und Freizeit)	
	Boizenburg/Elbe bietet folgende Kultur- und Freizeitmöglichkeiten: • Stadtbibliothek • Kino und Kulturevents (Kulturschiff „Minna“) • Naturerlebnisbad • Sport- und Spielanlagen, Jugendfreizeithaus „Luna“ • mehr als 70 Vereine und Initiativen • Kirchengemeinde, soziale Vereine/Wohlfahrtsverbände, Selbsthilfegruppen, Obdachlosenhilfe • Wochenmärkte

2. Wirtschaft in der Stadt Boizenburg/Elbe



Urheber: Burkhard Kuhn

Industriegebiet Boizenburg/Elbe

Basisdaten	
	• Standort mit räumlicher Nähe zur Hansestadt Hamburg (50 km), nahe der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein (Schwarzenbek 30 km) und Niedersachsen (Lüneburg 35 km) (-> im Wirtschaftsgebiet der Metropolregion Hamburg) • Erreichbarkeiten über angrenzende Autobahnen, Regionalbahnen, bestehende Busverbindungen mit dem öffentlichen Nahverkehr sowie die Rufbusbereitschaft • verfügbare Flächenkapazität verbunden mit einer funktionierenden wirtschaftlich und sozialen Infrastruktur • ca. 570 gewerblich tätige große, mittlere und kleinere Unternehmen aus den Branchen Ernährungswirtschaft, Kunststoffverarbeitung, Fliesen- und Fensterproduktion, Gummiverarbeitung und Maschinen-, Werkzeug- und Metallbau • Vereinbarkeit mit dem Kreisentwicklungskonzept des Landkreis Ludwigslust-Parchim (KEK 2030) mit dem Zeithorizont 2030 und der Gewerbeflächenkonzeption der Metropolregion Hamburg • Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Südwestmecklenburg mbH und dem DevelUP (Start-up- und Gründerzentrum)

3. Aspekte für die Unternehmensansiedlung in der Stadt Boizenburg/Elbe

Mit der stetigen Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes verfolgt die Stadt Boizenburg/Elbe das Ziel, die kommunale wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen und dabei den Wirtschaftsstandort zu stärken, um die demografische Entwicklung zukunftsfähiger zu gestalten.

Zur Erreichung dieses Ziels werden für die Ansiedlung eines Unternehmens folgende Aspekte zu Grunde gelegt:

➤ **Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen**

Die Ansiedlung eines Unternehmens muss mit der *Schaffung* neuer Arbeitsplätze einhergehen. Dabei sollten die Arbeitsplätze unterschiedliche Berufsfelder und Hierarchieebenen bedienen. Die Gestaltung der Arbeitsplätze ist zukunftsorientiert. Die Anzahl der Beschäftigten sollte im Verhältnis zur Unternehmensgröße stehen. Eine angemessene Entlohnung (tariflich/tarifgleich) ist dabei zielführend, um dem Pendeln von Arbeitnehmern in angrenzende Städte zwecks höherer Bezahlung entgegenzuwirken.

Die Ansiedlung eines Unternehmens mit einem bestehenden Mitarbeiterstamm dient der *Sicherung* und dem Erhalt von Arbeitsplätzen. Der bestehende Mitarbeiterstamm sollte mit einer Erweiterung von Arbeitsplätzen verbunden sein.

➤ **Klimaspezifische Aspekte („Grünes Gewerbegebiet“/Nachhaltigkeitsstrategie)**

Um die natürlichen Lebensgrundlagen für diese und kommende Generationen zu erhalten, wirkt die Stadt Boizenburg/Elbe im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf eine Eindämmung des menschengemachten Klimawandels und seiner schwerwiegenden Folgen hin und unterstützt das Engagement all derjenigen, die sich für den Klima- und Umweltschutz sowie für eine nachhaltige Entwicklung einsetzen (Auszug aus dem Grundsatzbeschluss zum Klima- und Umweltschutz von 2019). Mit dem Klimaschutzkonzept, das 2022 beschlossen wurde, konkretisiert sich dieser Grundsatz: Boizenburg/Elbe möchte bis 2035 klimaneutral werden. Es besteht der Anspruch, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung bei allen Entscheidungen zu berücksichtigen. Insbesondere mit Blick auf die Wirtschaft soll somit auch sichergestellt werden, dass Fehlinvestitionen vermieden werden und Unternehmen zukunftssicher aufgestellt sind.

Daher sollen bei der weiteren Ansiedlung von Unternehmen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Die *Energieversorgung* soll weitestgehend klimaneutral gestaltet werden. Neben einer eigenen Stromproduktion bspw. durch Photovoltaik-Anlagen auf Dächern, spielt insbesondere die Wärmeversorgung eine große Rolle. Denkbar sind hier beispielsweise dezentrale Lösungen wie Wärmepumpen, aber auch Netzlösungen oder die Einbindung von Abwärmepotenzialen.

Die *Flächennutzung* soll möglichst effizient gestaltet werden, um die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen und Hitzeperioden zu erhöhen. Dazu beitragen können eine möglichst geringe Flächenversiegelung, die Schaffung naturnaher Retentionsflächen und die lokale Regenwassernutzung (statt einer Einleitung in die Kanalisation). Natürliche Verschattungs- und Abkühlungsmaßnahmen (wie begrünte Dächer und Fassaden, extensiv gepflegte Blühflächen, Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen) erhöhen die Aufenthaltsqualität für Mitarbeitende an heißen Sommertagen. Besonders begrüßt wird die Nutzung von Bestandsgebäuden und bereits versiegelten Flächen.

Die Stadt Boizenburg/Elbe steht bei der Entwicklung klima- und umweltfreundlicher Standorte unterstützend zur Verfügung. Auch *Kooperationen* zwischen einzelnen Unternehmen können hierbei initiiert werden. Denkbar sind eine gemeinsame Energieversorgung, Maßnahmen zur Förderung der Mitarbeitendenmobilität oder zur Unterstützung einer Kreislaufwirtschaft über die eigenen Unternehmensgrenzen hinaus. Darüber hinaus bereitet die Stadt aktuell die kommunale Wärmeplanung vor, um bei der Wärmewende zu unterstützen.

➤ **Synergien mit der Stadt Boizenburg/Elbe**

Ein Zusammenwirken des Unternehmens mit der Stadt Boizenburg/Elbe, um die gemeinsamen Aufgaben und Ziele zu unterstützen und zu fördern wird durch die Kommune ausdrücklich begrüßt. Die Synergien können dabei wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur sein.

➤ **Synergien mit ortsansässigen Unternehmen**

Befürwortet und unterstützt werden Synergien zwischen ortsansässigen Unternehmen. Das Zusammenspiel der Ressourcen und des Fachwissens der Unternehmen sollte das Ziel verfolgen, Werte zu schaffen.

➤ **Förderung wirtschaftlicher Aspekte**

Unter dem wirtschaftlichen Aspekt ist besonders eine fiskalische Wirkung auf die Kommune zu verstehen. Die Errichtung und der Betrieb eines Unternehmens sollten sich langfristig positiv auf das Gemeinwesen durch kommunale Erlöse (Steuern) auswirken.

Die Stadt Boizenburg/Elbe geht mit den zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industrieflächen effizient um. Das heißt, die Kaufverträge mit den Grundstückserwerbern werden mit einer Baubindungsfrist von 3-5 Jahre versehen, um eine Belebung des Industrie- und Gewerbegebietes voranzutreiben und Grundstücksspekulationen zu vermeiden. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden.

Städtebauliche Aspekte sind in der Textlichen Festsetzung des jeweiligen Bebauungsplans niedergeschrieben. Die Einhaltung dieser Aspekte, insbesondere die Einhaltung der Emissionen, wird vorausgesetzt.

Der Bedarf an Wasser, Strom und Gas muss mit den gegebenen Ressourcen und Kapazitäten der Stadt Boizenburg/Elbe vereinbar sein. Gleiches gilt auch für die Kapazität hinsichtlich der Abwasserentsorgung.

Die langfristige Ansiedlung eines Unternehmens und Etablierung in die Kommune ist Bedingung. Eine regionale und lokale Bindung des Unternehmens wird positiv bewertet.

Betrachtet werden zudem einheitliche oder aufeinander aufbauende Wertschöpfungsketten der ansiedelnden und bestehenden Unternehmen. Eine räumlich enge Kundenorientierung wird begrüßt.

Der sinnvolle und wirtschaftliche Umgang mit Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus des Unternehmens wird angenommen.

Resilienz und Wandlungsfähigkeit beispielsweise auf Reaktionen auf klimatische Veränderungen wird erwartet.

Das Ansiedlungskonzept dient als Orientierungshilfe, um die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit des Standortes nachhaltig zu unterstützen. Die Beurteilung einer Unternehmensansiedlung erfolgt im Wege einer ganzheitlichen Betrachtung aller genannten Faktoren.

Anlage 1 – Industrie- und Gewerbegebiet Lindhorst



Urheber: Stefan Teuber

Industriegebiet Lindhorst, Boizenburg/Elbe

Basisdaten	
	• angesiedelte Unternehmen in Lindhorst: ➤ Sweet Tec GmbH ➤ Rothkötter Mischfutterwerk GmbH • im Bau befindliche Unternehmen in Lindhorst: ➤ AUGUST REINERS Bauunternehmung GmbH ➤ Deutsche Post AG ➤ Abfallwirtschaft Ludwigslust-Parchim AöR • Fläche des Industrie- und Gewerbegebiets in Lindhorst umfasst einschließlich der Verkehrs- und Grünfläche 24,7 ha ➤ Industriefläche: 76.445 qm ➤ Eingeschränkte Gewerbefläche: 58.659 qm ➤ Fläche für Versorgungsanlagen: 228 qm ➤ Verkehrsflächen: 10.043 qm ➤ Verkehrsflächen bes. Zweckbest.: 161 qm ➤ Flächen Regelung d. Wasserabflusses: 18.199 qm

Auszug – Textliche Festsetzung (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 23.4 Lindhorst

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB)

1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Industriegebieten und den Gewerbegebieten innerhalb des gesamten Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm zugelassen werden, wenn diese in direkter räumlicher Zuordnung zu einem im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieb stehen und wenn dort die Produkte des Betriebes direkt verkauft werden.

1.2 Ausschluss von Betriebswohnungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Industriegebieten und den Gewerbegebieten innerhalb des gesamten Plangebietes sind die gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von sozialen und gemeinschaftlichen Anlagen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Industriegebieten und den Gewerbegebieten innerhalb des gesamten Plangebietes sind die gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch als Ausnahme unzulässig.

1.4 Ausschluss stark emittierender Betriebe im Gewerbegebiet (Baugebiet. 4) (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet im Baufeld 4 sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO zur Verringerung der Emissionen folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen.
- Anlagen zur Behandlung von Abfällen.

- geschlossene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig.
- Anlagen zum Rösten von Kaffee, Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen,
- Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup.

1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO) (zulässige Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse)

Die in der Planzeichnung für die Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse darf als Ausnahme überschritten werden, wenn die in der Festsetzung I /1.6 für das jeweilige Baugebiet festgesetzte maximale Gebäude- bzw. Anlagenhöhe nicht überschritten wird.

1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO)

In der Planzeichnung werden 2 Höhenbezugspunkte festgesetzt. Der Bezugspunkt BP 1 an der Planstraße A wird mit einer Höhe von 12,00m ü. HN festgesetzt und der Höhenbezugspunkt BP 2 an der Planstraße B wird mit einer Höhe von ebenfalls 12,00 ü. HN festgesetzt.

Im Baugebiet 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über dem Bezugspunkt 1 (BP 1) festgesetzt. Im Baugebiet 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m, ebenfalls über dem Bezugspunkt 1 (BP 1) festgesetzt.

Im Baugebiet 3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über dem Bezugspunkt 2 BP 2 festgesetzt. In Baugebiet 4 wird eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m, ebenfalls über dem Bezugspunkt 2 (BP 2) festgesetzt.

Bei dem Bau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern wird als Ausnahme zugelassen, dass die Oberkante der Photovoltaikmodule die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten darf.

1.7 Festsetzung von Emissionskontingenten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22. 00 h - 6. 00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
Baugebiet 1	65 dB (A)	50 dB (A)
Baugebiet 2	65 dB (A)	50 dB (A)
Baugebiet 3	65 dB (A)	50 dB (A)
Baugebiet 4	65 dB (A)	45 dB (A)

2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Abweichende Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudelängen 50,0 m überschreiten dürfen. Ansonsten gelten die Kriterien der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)

Die Einleitung des Oberflächenwassers wird wie folgt zugeordnet:

Industriegebietsflächen EWF 1,2,6	entwässern in	Entwässerungsgraben EWG 5
Gewerbegebietsfläche EWF 7	entwässert in	Entwässerungsgraben EWG 6
Gewerbegebietsfläche EWF 8	entwässert in	Regenrückhaltebecken RRB

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V Örtliche Bauvorschriften)

1. Stellplätze

In allen Baugebieten sind PKW-Stellplätze für Besucher- bzw. Mitarbeiter versickerungsfähig zu gestalten.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatz- bzw. artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen

Hinweise zur Grünordnung:

Die SPE Fläche 1 ist mittels B-Plan 23.1 geregelt und die SPE-Flächen 2 und 3 sind über den B-Plan 23.3 geregelt.

Die Vermeidungsmaßnahme (V/M) 1 ist gemäß städtebaulicher Festsetzung I.1.7/1.8 geregelt.

1. Bauzeitenregelung/Brutvogelschutz (aV/M 2.1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Während der Hauptvogelbrutzeit vom 01.03. bis 31.07. eines Jahres sind Bau- und bauvorbereitende Maßnahmen unzulässig.

Anlage 2 – Kriterienkatalog für Ansiedlungsanfragen

Ansiedlungskriterien	(vom Unternehmen auszufüllen)
Ansiedelndes Unternehmen	
Ansprechpartner	
Gegenstand des Unternehmens	
Gewünschte Flächengröße	
Arbeitsplätze	Anzahl der aktuellen Arbeitsplätze=
	Anzahl der Arbeitsplätze, die neu geschaffen werden=
	Berufsfelder/Qualifikation der Arbeitskräfte=
	tarifliche bzw. tarifgleiche Entlohnung ist gegeben ☐ ja ☐ nein
Klimaspezifische Aspekte, die bei einer Ansiedlung berücksichtigt werden	
Synergien mit der Stadt Boizenburg/Elbe (Standorttreue)	
Synergien mit ortsansässigen Unternehmen	
Angaben zu Liefer- und Leistungsbeziehungen in M-V, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Hamburg	

Verbrauchsdaten	• Wasser= • Strom= • Gas= • Abwasser= • mögl. Emissionen=
Angaben zur (nachhaltigen) Bauweise und ob bei der Bauausführung vorrangig ortsansässige Unternehmen berücksichtigt werden	
Angabe, ob eine eigene Nutzung erfolgt oder Vermietung/Verpachtung	
Sonstiges	
Vorzulegende Unterlagen	• Handelsregisterauszug • Erklärung, ob ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde • Verpflichtungserklärung zur regelmäßigen/ordnungsgemäßen Zahlung der Steuern, Abgaben sowie Beiträgen zur Sozialversicherung u. Ä. • Angaben zu den finanziellen Verhältnissen der letzten drei Geschäftsjahre (Schlussbilanz, GuV)