

**Nr.: BV-042/2011**

**Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 17.05.2011  
17.05.2011

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Frau Juliane Rohr  
Tel.: 421-622  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-042/2011

**Betreff :**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan O6 "Fertigungsstätte für die Firma Loetec Service und Dienstleistungs GmbH" / Aufstellung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft		öffentlich beschließend

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Aufstellung des Bauleitplanes Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan O6 „Fertigungsstätte für die Firma LDS-Loetec Dienstleistung und Service GmbH“ für das in den Anlagen 1 und 2 zum Beschluss zeichnerisch und verbal dargestellte Plangebiet mit den Planzielen:

- Neuerrichtung eines Firmensitzes für die Firma LDS-Loetec Dienstleistung und Service GmbH (LDS GmbH), damit auch Stabilisierung der Firma Loetec Elektronische Fertigungssysteme GmbH (Loetec GmbH), durch Bau einer Fertigungsstätte und
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen für die Firmen LDS-Loetec Dienstleistung und Service GmbH (LDS GmbH) und Loetec Elektronische Fertigungssysteme GmbH (Loetec GmbH).

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein

<b>Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)</b>	<b>Objektbezogene Einnahmen</b>		<b>Eigenanteil</b>	<b>Jährliche Folgekosten</b> <input type="checkbox"/> keine	
	Zuschüsse/ Fördermittel	Beiträge		Art:	
Euro	Euro	Euro	Euro	ab Jahr	Euro

Haushaltsjahr				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
mit	Euro	mit	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen					

**Begründung :**I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

Die Lutherstadt Wittenberg hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), welcher nach Genehmigung vom 16.04.2004 durch das Regierungspräsidium Dessau mit der Bekanntmachung am 10.06.2004 in Kraft getreten ist.

Aufgrund der in den letzten Jahren durchgeführten Eingemeindungen wurde die grundsätzliche Überarbeitung des FNP erforderlich. Deshalb wurde am 20.05.2009 vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für einen neuen FNP gefasst (12.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht), welcher alle, bis zum 01.01.2009 eingemeindeten Ortsteile zum Stadtgebiet, erfasst.

Mit der BV-041/2011 wurde die entsprechende Vorlage für den Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

## II. Beschlussgegenstand

Nach den Darstellungen des gegenwärtig rechtswirksamen FNP ist die Fläche des geplanten Bbauungsplanes als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt und erfüllt damit nicht die Voraussetzungen für die Planentwicklung einer Fertigungsstätte an diesem Standort.

Auch besteht keine Möglichkeit der entsprechenden Änderung des noch rechtswirksamen FNP, da bereits der Aufstellungsbeschluss für einen neuen FNP vorliegt.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bbauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan O6 „Fertigungsstätte für die Firma LDS-Loetec Dienstleistung und Service GmbH“ erfolgt deshalb als vorzeitiger Bbauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB.

Nach der vorstehend genannten Vorschrift kann ein vorzeitiger Bbauungsplan aufgestellt werden, bevor ein FNP erarbeitet ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn dieser der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht.

Hierfür muss jedoch das Verfahren zur Neuauaufstellung des FNP für den Zeitraum der Entwicklung des Planverfahrens ruhen.

Als dringende städtebauliche Gründe für diesen vorzeitigen Bbauungsplan werden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB benannten Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

wie folgt geltend gemacht:

### 1. Belange der Wirtschaft – Standortwahl

Die Firma LDS-Loetec Dienstleistung und Service GmbH (LDS GmbH) wurde im Dezember 2009 gegründet und arbeitet sehr eng mit der bereits seit 1991 am Markt tätigen Firma Loetec Elektronische Fertigungssysteme GmbH (Loetec GmbH) zusammen.

Während die Firma Loetec GmbH hauptsächlich elektronische Fertigungssysteme herstellt, ist das Hauptbetätigungsfeld der LDS GmbH die Reparatur im Auftrag für eine große europaweit agierende Handelskette für Elektronikprodukte.

Die Produktion der Loetec GmbH ist auf dem Gelände in der Dresdener Straße 28 mit einer Fläche für Produktion und Lager von ca. 2.500 m<sup>2</sup> angesiedelt.

Die Reparatur durch die LDS GmbH erfolgt derzeit in angemieteten Räumlichkeiten (ca. 300 m<sup>2</sup>) im Betriebssitz Dresdener Straße 28.

Der Auftragsumfang beider Firmen hat sich jährlich gesteigert und betrug im Jahr 2010 ca. 6.000.000,00 Euro. Da weitere potenzielle Kunden auf die sehr gute Arbeit der beiden Firmen aufmerksam geworden sind und Interesse an einer Auftragsvergabe signalisiert haben, sind Erweiterungen insbesondere der Produktionsflächen erforderlich.

An dem bisherigen alleinigen Standort Dresdener Straße 28 sind die räumlichen Kapazitätsgrenzen erreicht. Um die jetzt angefragten Aufträge potentieller Kunden annehmen zu können, ist eine umfassende standortnahe Erweiterung der Produktionsflächen unumgänglich.

Aus diesem Grund beabsichtigt der Vorhabenträger, die Richter und Jähn GbR, die Errichtung einer neuen Fertigungsstätte mit Büro und Sozialtrakt für die LDS GmbH.

Es soll eine Halle mit Reinraum errichtet werden, die den notwendigen technologischen Erfordernissen der Produktion entspricht und die Produkttrennung optimal ermöglicht. Weiterhin sollen an diesem Standort Büro und Sozialtrakt errichtet werden.

Der Standort in der Lutherstadt Wittenberg im Mittelfeld, Teilstück aus dem Flurstück 403/20 der Flur 30, ermöglicht eine optimale LKW-Anbindung, da hierfür die Straße Mittelfeld zur Verfügung steht. Weiterhin können die Warenflussmöglichkeiten durch diese LKW-Anbindung verbessert werden.

Da die Produktion und Reparatur in enger Verbindung beider Firmen erfolgt, lässt dies, durch die logistischen Verknüpfungen, keine große räumliche Trennung zu.

Somit wäre auch gesichert, dass sämtliche vorhandene Spezialausrüstungen ohne großen Aufwand im ständigen Zugriff der Mitarbeiter beider Firmen sind.

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die zum heutigen Zeitpunkt dringende Betriebserweiterung an diesem Standort gesichert werden.

Die Firmen LDS GmbH und Loetec GmbH gehören zu den wichtigen Arbeitgebern in der Lutherstadt Wittenberg. Der vorgesehene Erweiterungsstandort stellt die einzige Möglichkeit der Erweiterung des Betriebes im engen räumlichen Zusammenhang, bedingt durch die Vernetzung der Produktionsabläufe beider Firmen, dar. Eine Um- oder Auslagerung von Produktionsbereichen ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.

## 2. Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen

In der Loetec GmbH und der LDS GmbH sind derzeit ca. 50, vorwiegend junge Mitarbeiter, beschäftigt.

Die nach der Fertigstellung der Fertigungsstätte mögliche Kapazitätserhöhung sichert diese Arbeitsplätze und gibt die Möglichkeit zur Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Der Vorhabenträger, die Richter & Jähn GbR, beabsichtigt, am Standort Mittelfeld, den Firmensitz der LDS GmbH durch Neubaumaßnahmen zu sichern und zu erweitern, damit ist auch eine Stabilisierung der Firma Loetec GmbH verbunden. Es ist die Errichtung einer Fertigungsstätte, inklusive Büro- und Sozialtrakt geplant.

Gesetzliche Voraussetzung für die Realisierung dieses Planvorhabens ist nur auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich, da die dafür benötigte Fläche von ca. 7,0 ha im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB liegt.

Abweichend vom Antrag auf Einleitung, wird das Vorhaben gemäß dem Einleitungsbeschluss (BV-041/2011), aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung (FNP), nur auf einem Teilstück des Flurstücks 403/20 Flur 30 Gemarkung Wittenberg geplant und realisiert.

Demzufolge ist das geplante Vorhaben mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vereinbar und wird diesem nicht widersprechen, da die zukünftige Ausweisung der für das Vorhaben benötigten Fläche im FNP als gemischte Baufläche geplant ist. Es steht damit der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Lutherstadt Wittenberg nicht entgegen.

Mit der Planaufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan O6 „Firma LDS-Loetec Dienstleistung und Service GmbH“ werden folgende Planziele verfolgt:

- Neuerrichtung eines Firmensitzes für die Firma LDS-Loetec Dienstleistung und Service GmbH (LDS GmbH), damit auch Stabilisierung der Firma Loetec Elektronische Fertigungssysteme GmbH (Loetec GmbH), durch Bau einer Fertigungsstätte und
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen für die Firmen LDS-Loetec Dienstleistung und Service GmbH (LDS GmbH) und Loetec Elektronische Fertigungssysteme GmbH (Loetec GmbH).

Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O6 Vorhaben- und Erschließungsplan „Fertigungsstätte für die Firma LDS-Loetec Dienstleistung und Service GmbH“ und deren Auswirkungen frühzeitig unterrichtet und beteiligt.

Zum Beschlusspunkt:

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O6 „Fertigungsstätte für die Firma LDS-Loetec Dienstleistung und Service GmbH“ für das in den Anlagen 1 und 2 zeichnerisch und verbal dargestellte Plangebiet wird durch den Bauausschuss beschlossen.

III. Anlagen:

Anlage 1      zeichnerische Gebietsdarstellung  
Anlage 2      verbale Gebietsbeschreibung