



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	15.05.2012	0946/12 - I/194
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	21.05.2012	5.1	
Ortsbeirat Dutenhofen	22.05.2012	3	
Magistrat	29.05.2012	5.1	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.06.2012	3	
Bauausschuss	14.06.2012	3	
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2012	5	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet
„Zwischen der Münchholzhäuser Straße und dem Bachmorgen“
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch**

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 15 "Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen" (M 1:1000)

Beschluss:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Zwischen der Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen“ im Stadtteil Dutenhofen wird zugestimmt.
2. Das Verfahren erfolgt nach den Bestimmungen des § 13 a (2) 3 Baugesetzbuch (BauGB).
3. Gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die entsprechenden Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Wetzlar, den 15.05.2012

gez. Semler

Begründung:

Das Betriebsgelände der Firma Oculus liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Am Rotacker“ (Nr. 7) und „Am Bornstück“, 1. Änderung (Nr. 12) und ist hier überwiegend als Gewerbegebiet, teilweise aber auch als Mischgebiet, ausgewiesen. Diese teilweise widersprüchliche Gebietsausweisung als auch insbesondere die Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zulässigen Gebäudehöhe lassen bauliche Veränderungen auf dem Grundstück nur noch in begrenztem Maße zu.

Es ist deshalb geplant, die unterschiedlichen Rechtsgrundlagen in einem neuen Plan entsprechend neu zusammenzufassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungspläne „Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen“ soll Normenklarheit hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Betriebsgeländes der Firma Oculus geschaffen werden. Vorgesehen ist die Ausweisung eines nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes, um die planungsrechtliche Grundlage für notwendige Erweiterungsmaßnahmen der Firma Oculus zu schaffen. Dies geschieht unter Abwägung der betrieblichen Anforderungen mit den Schutzansprüchen des im Umfeld des Firmengeländes rechtskräftig ausgewiesenen Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebietes. Hierauf Bezug nehmend ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes möglich, in dem ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit dem zulässigen Emissionskontingent eines Mischgebietes entsprechen.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes in der Gemarkung Dutenhofen wird begrenzt:

Im Nordwesten durch die Münchholzhäuser Straße und einer Teilstrecke der Straße Bachmorgen, im Nordosten von der Straße Am Rotacker und im Südosten von der Straße Bachmorgen sowie den Grundstücken 123/2, 124/4 in der Flur 16.

Die Größe der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Fläche liegt bei ca. 1,4 ha.

Die Firma Oculus, ein weltweit agierender Hersteller von optischen Geräten, ist mittlerweile seit über 50 Jahren im Stadtteil Dutenhofen am Standort Münchholzhäuser Straße ansässig. Sukzessive wurde das Unternehmen ausgebaut und an die sich verändernden wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst. Mit derzeit ca. 240 Arbeitsplätzen ist die Firma Oculus ein wichtiger Arbeitgeber in der Stadt Wetzlar.

Begründet in strengeren Sicherheitsanforderungen zum Schutz vor unbefugtem Zugriff bei Luftfrachtsendungen wird eine vollständige Umorganisation der Versandabwicklung bei der Firma Oculus notwendig, um den Anforderungen an die internationale Klassifizierung als „bekannter Versender“ weiterhin entsprechen zu können. Die Aufrechterhaltung dieser Klassifizierung ist zwingend erforderlich, um eine zeit- und kostenoptimierte Versandabwicklung im Sinne der Kundennachfrage vornehmen zu können.

In Folge der gesetzlichen Änderungen bezüglich der o. g. Sicherheitsstandards werden vollständig geschlossene Anliefer- und Abholzonen notwendig, die wiederum eine direkte Anbindung an die Lagerflächen begründen. Baulich umgesetzt wird dies bei der Firma Oculus in Form eines neuen Versandlagers in Richtung der Straße Bachmorgen sowie eines zwischen Versandlager und Münchholzhäuser Straße geplanten Palettenlagers. Die Zu- und Abfahrt zu dem vollständig eingehausten Versandlager wird künftig ausschließlich über die Straße Bachmorgen erfolgen, was sich in topographischen Zwangspunkten begründet, aber auch dazu beiträgt, Gefährdungen auf der Münchholzhäuser Straße durch Ein- und Abbiegevorgänge zu reduzieren. Es werden insofern umfangreiche bauliche Veränderungen auf dem Firmengrundstück notwendig, um den o. g.

Sicherheitsanforderungen durch eine Umorganisation des Betriebsablaufes entsprechen zu können.

Im Kontext mit diesen baulichen Maßnahmen, deren Notwendigkeit sich aus geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen ergibt, soll im Übrigen auch die bestehende Parkplatzsituation durch die Errichtung eines zweigeschossigen Parkdecks verbessert werden. Unter Ausnutzung der Geländetopographie werden zwei Parkebenen geschaffen, die getrennt voneinander zum einen aus der Münchholzhäuser Straße und zum anderen aus der Straße Bachmorgen anzufahren sind. Die Anzahl der PKW-Stellplätze erhöht sich in Folge dieser Maßnahmen von derzeit rd. 150 auf 280, wodurch eine deutliche Entlastung der Parkraumsituation erreicht wird und gleichzeitig hinreichende Kapazitäten für den zu erwartenden Mitarbeiterzuwachs geschaffen werden.