



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	02.05.2022	0426/22 - I/153 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	13.06.2022		
Magistrat	27.06.2022		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Ortsbeirat Dutenhofen			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	05.07.2022		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen
Bebauungsplan Nr. 12 "Oculus Campus"
- Aufstellungsbeschluss -**

Anlage/n:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
- Antrag der Fa. Oculus
- Lageplan und Funktionsgrundriss (Fa. Oculus; verkleinert, Original hängt in der Sitzung aus)
- Ansichten (Fa. Oculus; verkleinert, Original hängt in der Sitzung aus)
- Perspektiven (Fa. Oculus)

Beschluss:

1. Dem Antrag der OCULUS Optikgeräte GmbH auf Aufstellung eines Bebauungsplanes wird zugestimmt.

2. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oculus Campus“ wird nach der Maßgabe der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung für eine ökologisch nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung (DRU 1520/19 – I/494) zugestimmt.
3. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.

Wetzlar, den 08.06.2022

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Die OCULUS Optikgeräte GmbH stößt angesichts der anhaltend positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens, trotz des Neubaus im Stammwerk in Dutenhofen und des Umbaus im Werk 2 in Münchholzhausen, die zu einer erheblichen Personalaufstockung geführt haben, aktuell an die räumlichen Grenzen der Entwicklungsmöglichkeiten auf den bestehenden Betriebsflächen. Um den wirtschaftlichen Erfolg und den Fortbestand der Standorte im Stadtgebiet Wetzlar weiterhin zu sichern, bedarf es unternehmensseitig einer weiteren Expansion und der Entwicklung zusätzlich erforderlicher Betriebsflächen in möglichst geringer räumlicher Entfernung zu den bestehenden Werkstandorten. Hierbei sollen nicht nur Flächen und Gebäude für die Produktion und die einzelnen Verarbeitungsprozesse sowie ein weiteres Hochregallager für eine moderne und leistungsfähige Abwicklung der Lagerungsprozesse geschaffen werden, sondern darüber hinaus auch Ausstellungs-, Schulungs- und Besprechungsräume sowie Wohnungen und sozialen Zwecken dienende Räumlichkeiten für Beschäftigte. Das geplante Vorhaben soll somit insgesamt den Charakter eines in sich gegliederten, repräsentativen Campus-Bereiches mit unterschiedlichen Nutzungen und in der Höhe sowie hinsichtlich der Kubatur gestaffelten Baukörpern erhalten.

Da der Inhaberfamilie im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Ortsrand des Stadtteils Münchholzhausen und die hier vorhandenen, vorwiegend gewerblichen Nutzungen im Bereich „In der Stockwiese“ verschiedene landwirtschaftlich genutzte Grundstücke gehören, wurde von der OCULUS Optikgeräte GmbH ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung dieser Flächen sowie für die Umsetzung des geplanten Vorhabens „Oculus Campus“ geschaffen werden sollen.

Der Bereich des Plangebietes ist bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i. S. d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf. Da der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar in diesem Bereich bislang „Landwirtschaftliche Fläche“ darstellt, ist dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern.

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Arrondierung der Ortslage im Osten von Münchholzhausen und insbesondere die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens der OCULUS Optikgeräte GmbH sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Plangebietes befindet sich südlich der Erweiterungsflächen der Auto-Weller GmbH & Co. KG sowie östlich der vorhandenen, vorwiegend gewerblichen Nutzungen im Bereich „In der Stockwiese“ östlich der Straße Ohlackner und der Sudetenstraße und umfasst bislang überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Nach Plänen der OCULUS Optikgeräte GmbH soll die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten Vorhabens über eine direkte und neu zu schaffende Anbindung an die nördlich gelegene Kreisstraße K 355 erfolgen. Es wird daher bereits die Wegeparzelle des hierfür in Frage kommenden Wirtschaftsweges sowie ein

entsprechender Straßenabschnitt der Kreisstraße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Möglichkeiten einer leistungsfähigen verkehrsgerechten Anbindung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg untersucht. Eine entsprechende Fachplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren erarbeitet. Sollten im Zuge der weiteren fachtechnischen Prüfung und Abstimmung mit den zuständigen Stellen und Behörden zusätzliche Flächen zur Sicherung der Erschließung erforderlich sein, werden diese zum Entwurf des Bebauungsplanes in den Geltungsbereich einbezogen und bauplanungsrechtlich gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, die Flurstücke 1/2 teilweise, 10, 11/1, 11/2, 12, 55/2, 56/1, 57, 58, 59, 297/3 teilweise und somit eine Fläche von rd. 4,4 ha.

Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Landwirtschaftliche Flächen“ dar und wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Hierbei werden u. a. die Inhalte und wichtigsten Ziele des Bauleitplanes erläutert sowie die Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den planungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes können die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange umfassend dargestellt und im Rahmen der vorgesehenen Planung hinreichend berücksichtigt werden. Ferner werden tierökologische Erhebungen durchgeführt und es wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der nach Abschluss der Erhebungen und Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens wird.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll das Bauleitplanverfahren formal eingeleitet werden. Daraufhin soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Kosten

Der Antragsteller plant zur Unterstützung der Verwaltung ein Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten der Bauleitplanung zu beauftragen. Der Stadt Wetzlar entstehen im Zuge der Bauleitplanung keine Kosten. Die Kosten für die Planung und Erschließung werden vom Antragsteller übernommen; hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung getroffen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.