STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	13.12.2022	0663/22 - I/215 -

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	16.01.2023		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	31.01.2023		
Bauausschuss	06.02.2023		
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023		

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 vom 07.06.2022 (ohne Anlagen)

Beschluss:

1. 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.

2. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. 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.

4. Es werden Planungen für eine östlich des Baugebietes „Schattenlänge“ zu führende Verbindungsstraße zwischen der Kreisstraße 355 und der L3451 aufgenommen.

Wetzlar, den 13.12.2022 gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Die OCULUS Optikgeräte GmbH plant in möglichst geringer räumlicher Entfernung zu den bestehenden Werkstandorten in den Stadtteilen Dutenhofen und Münchholzhausen die Entwicklung zusätzlich erforderlicher Betriebsflächen im Bereich "Im Ohleacker" im Osten der Ortslage von Münchholzhausen. 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.

Die Firma Oculus hat daher einen Antrag (datiert vom 07.06.2022) 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, so dass 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 vorrangig für gewerbliche Zwecke und insbesondere für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens der OCULUS Optikgeräte GmbH sowie die Sicherung der hierfür erforderlichen 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 Ohlacker und der Sudetenstraße und umfasst bislang überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

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. Er umfasst neben den Flächen der Firma OCULUS Optikgeräte GmbH im geplanten Baugebiet mit den Flurstücken 11/1 und 12 auch Flurstücke weiterer Eigentümer, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine sinnfällige Gebietsabgrenzung und eine Arrondierung des Ortsrandes zu gewährleisten.

Planungskonzeption

Nach den vorläufigen Plänen der Fa. OCULUS Optikgeräte GmbH (als Anlage zum Antrag vom 07.06.2022; Planstand: April-Juni 2022) sind wesentliche Bausteine der betrieblichen Konzeption:

- Gebäude für Produktion, Montage und Service
- ein Hochregallager
- ein multifunktionaler Campus mit Parkanlage und einem mehrstöckigen, den Produktionsgebäuden angegliederter Gebäudekomplex, der Büros für Administration und Service eine Manufaktur, Mitarbeiterwohnungen in den obersten Geschossen und ergänzende Angebote, wie Kinderbetreuung, Freizeitmöglichkeiten / Fitnessstudio, Gastronomie und Bistro beinhaltet.

Die oben genannten Nutzungen sollen innerhalb des Plangebietes wie oben aufgeführt von Osten nach Westen gegliedert werden, so dass die immissionsstärkeren Nutzungen sowie die Anlieferung am Ortsrand im Osten erfolgt und somit die unmittelbar angrenzenden Mischgebiete im Westen durch diese nicht beeinträchtig werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen für das Betriebsgelände Höhenfestsetzungen aufgenommen werden, die sicherstellen, dass bei einer städtebaulich angemessenen Höhenstaffelung, keines der geplanten Gebäude eine Gesamthöhe von 30 m erreicht (Bezugspunkt: natürliches bzw. abgegrabenes Gelände). D. h., dass zur Umsetzbarkeit der Planung eine Reduktion der Gebäudehöhe des geplanten Hochregallagers gegenüber den ursprünglich seitens der Fa. Oculus mit Stand vom 29.04.2022 vorgelegten und im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung am 29.08.2022 vorgestellten Planungen um mindestens 12 m erforderlich ist. In diesen war ursprünglich eine Höhenentwicklung des Hochregallagers zwischen ca. 32 m im Nordwesten und 42 m im Südosten vorgesehen (= 37 m im Mittel). Die neue mittlere Höhe des Hochregallagers beträgt nunmehr 25 m, d. h. im Nordwesten darf das Hochregallager eine Höhe von 20 m über dem natürlichen Gelände vor Beginn der Bauarbeiten nicht überschreiten.

Nach Plänen der OCULUS Optikgeräte GmbH soll die verkehrliche Erschließung des geplanten Vorhabens über eine direkte und neu zu schaffende Anbindung an die nördlich gelegene Kreisstraße K 355 erfolgen. Sollten im Zuge der weiteren fachtechnischen Prüfung und Abstimmung mit den zuständigen Stellen und Behörden zusätzliche Flächen zur Sicherung der Erschließung erforderlich werden, sind zum Entwurf des Bebauungsplanes ggf. Anpassungen bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs vorzunehmen. Zudem ist bei entsprechender Bereitschaft der Eigentümer die Einbeziehung von Flächen des Bebauungsplanes "In der Stockwiese", 3. Änderung und Erweiterung, und mithin von Flächen der Firma Auto Weller zu untersuchen. Eine umfangreiche Erweiterung des Geltungsbereichs auf die östlich des Wirtschaftswegs gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist hingegen nicht vorgesehen.

Der erwartbar gesteigerte Verkehr - insbesondere durch Mitarbeitende, die per PKW anreisen - soll durch neu geschaffenen Parkraum (Parkhaus) auf dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 12 „Oculus-Campus“ aufgefangen werden.

Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt. Im Rahmen der Stellungnahme zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen wurde seitens der Stadt Wetzlar die Beibehaltung der Ausweisung als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ angeregt. Größere Gewerbegebiete sind grundsätzlich innerhalb festgelegter "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe" zu planen. Eine Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den regionalplanerischen Zielen auf Grundlage des Anpassungsgebots im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB und das Erfordernis einer Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) ist daher zu Beginn des Bauleitplanverfahrens mit Blick auf die Größe des Plangebietes mit dem Regierungspräsidium zu eruieren.

Der wirksame 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 nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes 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. Dabei sind auch Untersuchungen zu den klimatischen Auswirkungen der Planung und zur Sicherung der Frischluftversorgung der Ortslage vorzunehmen. 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 Bebauungsplanes wird.

Verfahrensablauf und Städtebaulicher Vertrag

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.

Nach dem Aufstellungsbeschluss soll eine vertragliche Vereinbarung für das weitere Verfahren abgeschlossen werden, die folgende Regelungen beinhaltet:

- Vereinbarung, dass die o. g. Planungskonzeption (einschließlich Höhenangabe) die städtebauliche Grundlage für die weitere Bauleitplanung bildet

- Vereinbarung, dass die Bauleitplanung nach Maßgabe ökologischer Kriterien erfolgt, in Anlehnung an die Regelungen zum Beschluss der Stadt Wetzlar zur "Entwicklung des Areals Münchholzhausen Nord als ökologisch-nachhaltiges Gewerbegebiet und Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete" (1520/19 - I/494)
- Verpflichtung der Stadt Wetzlar, den Vorhabenträger bestmöglich bei der Realisierung der o. g. Planungskonzeption zu unterstützen
- Ggf. Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros zur Erbringung der notwendigen Planungsleistungen sowie zur Übernahme der Kosten für Aufwendungen, die der Stadt Wetzlar durch die erforderliche Begleitung des Bauleitplanverfahrens entstehen
- Verständigung der Vertragsparteien, dass vor Satzungsbeschluss oder ggf. Erteilung einer Baugenehmigung auf Grundlage einer Planreife im Sinne des § 33 BauGB sämtliche nicht durch diese vertragliche Vereinbarung geregelten Einzelheiten in einem noch zu erarbeitenden städtebaulichen Vertrag zu regeln sind. Hierzu gehören:
    - Regelungen zur Kostentragung der aufgrund der Bauleitplanung ausgelösten Erschließungsmaßnahmen und naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen zwischen den Vertragsparteien
    - Eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung konkretisierter städtebaulich-architektonischer Konzepte (z. B. zur Fassadengestaltung, Einsatz erneuerbarer Energien etc.) und ggf. der Freiraumplanung (z. B. zur Regenrückhaltung)
    - Regelungen zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Planung (z. B. Ausschluss von Logistik- und Transportunternehmen; Vertragliche Festschreibung der Bereitschaft von der Firma Oculus, die Vorhabengrundstücke für einen zu bestimmenden Zeitraum nicht zu veräußern etc.)

Kosten

Regelungen zur Kostentragung für die Planung und die Erschließung sind im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung nach Fassung des Aufstellungsbeschluss und abschließend im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wetzlar zu treffen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.