



---

## MITTEILUNGSVORLAGE

**Fachamt/Verursacher**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Stadtentwicklung	28.06.2021	0129/21 -
--------------------------	------------	-----------

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	05.07.2021		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Ortsbeirat Dutenhofen			

**Betreff:**

**Machbarkeitsstudie für ein ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet  
Münchholzhausen-Nord**

**Anlage/n:**

1 Lageplan

**Inhalt der Mitteilung:**

Die Vergabe der Machbarkeitsstudie für ein ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord und der Beginn der klimaökologischen sowie natur- und artenschutzfachlichen Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 28.06.2021

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

Die Ausweisung dringend benötigter Gewerbeflächen ist ein zentrales Thema für die Stadtentwicklung in Wetzlar und eine Notwendigkeit für eine weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Im Regionalplan Mittelhessen ist eine Entwicklungsfläche an der L 3451 nördlich von Münchholzhausen ausgewiesen. Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Dezember 2019 (Drucksache 1520/19 - I/494) hat die Stadt für die in Ihrem Eigentum stehende, ca. 12 ha große Fläche in dem Gebiet den Auftrag zur Entwicklung einer Machbarkeitsstudie für ein ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet vergeben.

Klima, Boden, Natur und Landschaft, die Möglichkeiten einer nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung, die Erschließung, die Verkehrsanbindung an den Individualverkehr und den öffentlichen Nahverkehr sowie eine Markt- und Standortanalyse sind die Fachthemen für die städtebauliche Gesamtstudie und werden im Rahmen der Erstellung einer Machbarkeitsstudie sukzessiv abgearbeitet.

In einer Grundlagenermittlung werden zunächst die örtlichen Verhältnisse aufgenommen und analysiert. Als Erstes wurden in den vergangenen Wochen klimaökologische Untersuchungen durchgeführt. Im Gelände werden ortsspezifische Klimamessungen durchgeführt und die großräumigeren kaltauftspezifischen Strömungsverhältnisse untersucht und Temperaturmessfahrten durchgeführt. Diese Erhebungen dienen dazu, die Auswirkungen der Gewerbegebietsentwicklung auf das örtliche Klima zu untersuchen und Empfehlungen für die Vermeidung und Minimierung klimatischer Auswirkungen durch das zukünftige Gewerbegebiet zu geben.

Ebenfalls Bestandteil der Grundlagenermittlung sind Bestandserhebungen der naturräumlichen Gegebenheiten, die – analog zu den klimatischen Untersuchungen – in Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft münden.

Die Energieversorgung soll so weit wie möglich durch die Nutzung lokaler Energieressourcen erfolgen. Dafür wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie ein Energie- und Wärmeversorgungskonzept für die städtebauliche Planung erstellt.

Von zentraler Bedeutung ist die Verkehrsanbindung des Gebiets. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn 45 macht eine Andienung ohne Ortsdurchfahrten möglich. Gleichzeitig soll dafür Sorge getragen werden, dass das Gewerbegebiet in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden und auch für Radfahrende sicher zu erreichen ist. Die Fragen der Verkehrserschließung sind Teil einer Infrastrukturanalyse, die auch die technische Infrastruktur betrachtet und Fragen der Trink- und Löschwasserversorgung sowie der ökologisch nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung untersucht.

Der Stadt liegen derzeit über 130 Anfragen für Gewerbeflächen von Seiten ansiedlungsinteressierter Unternehmen vor, die dringend Entwicklungsflächen im Wetzlarer Stadtgebiet suchen. Im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse als Bestandteil der Konzeptentwicklung soll vor diesem Hintergrund untersucht werden, wie hoch das Potenzial für ein explizit ökologisch nachhaltig gestaltetes und genutztes Gewerbegebiet ist.

Im Nachgang der erfolgten Machbarkeitsstudie ist der Einstieg in die Bauleitplanung für den 1. Bauabschnitt des geplanten Gewerbegebietes Münchholzhausen-Nord, im Rahmen dessen Aspekte der Klimaökologie, des Natur-, Arten und Landschaftsschutzes sowie der ökologisch nachhaltigen, baulichen Gestaltung und der energetischen Effizienz auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie noch vertiefender untersucht und planerisch geregelt werden sollen.