



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	07.06.2022	0455/22 - I/155 -
--------------------------	------------	-------------------

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:

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

Anlage/n:

Städtebauliche Machbarkeitsstudie
Fachbeitrag Natur- und Artenschutz
Klimagutachten
Energieversorgungskonzept
Erschließungskonzeption
Markt- und Standortanalyse

Beschluss:

Der Machbarkeitsstudie für ein ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord wird zugestimmt. Sie bildet die Grundlage für weitere zu unternehmende Planungsschritte.

Wetzlar, den 07.06.2022

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Entsprechend der Drucksache 0129/21 vom 28.06.2021 wurde die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord in Auftrag gegeben. Grundlage dieser Auftragsvergabe war der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (Drucksache 1520/19 - I/494) vom 19.12.2019, welcher die Zielsetzung einer ökologisch nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung im Bereich Münchholzhausen-Nord bestimmte und entsprechende Kriterien, welche im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht werden sollten, definierte.

Eine potenzielle Gewerbeflächenentwicklung im Bereich Münchholzhausen-Nord kann planerisch aus dem im Jahr 2004 beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Stadtteile Münchholzhausen und Dutenhofen abgeleitet werden. Vor diesem Hintergrund wurden Flächen in besagtem Bereich zur Festlegung im Regionalplan Mittelhessen 2010 vorgeschlagen. Der Regionalplan legt für den betroffenen Bereich ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung fest und eröffnet damit der Stadt Wetzlar grundsätzlich die Möglichkeit einer Gewerbeflächenentwicklung in diesem Bereich, welchem im Rahmen der im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen bis 2035 unternommenen Strategischen Umweltprüfung (SUP) keine erheblichen Umweltauswirkungen und aus raumordnerischer Sicht eine Eignung attestiert wird.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtig nicht auch nur in geringem Umfang verfügbaren gewerblichen Bauflächen auf dem Gebiet der Stadt Wetzlar und dem Vorliegen von derzeit über 130 Anfragen für Gewerbeflächen seitens ansiedlungsinteressierter Unternehmen, die Entwicklungsflächen in Wetzlar suchen, wird die Ausweisung von Gewerbeflächen dringend benötigt, um eine weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten.

Die vorliegende, durch das Planungsbüro KuBuS in enger Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und unter Beteiligung des Tiefbauamts, des Amts für Umwelt und Naturschutz sowie der Wirtschaftsförderung, des Amts für Brandschutz und der Lokalen Nahverkehrsorganisation erstellte Machbarkeitsstudie für den Bereich Münchholzhausen-Nord dient der Beurteilung, wie bzw. durch welche Maßnahmen und Instrumente eine ökologisch nachhaltige Gewerbegebietsgestaltung ermöglicht werden kann. Sie stellt den strategischen Handlungsrahmen für weitere Planungsschritte, insbesondere eine Bauleitplanung, dar.

Ziel ist die Ermöglichung eines attraktiven, ökologisch wie energetisch nachhaltigen Gewerbegebiets, welches sich städtebaulich in bestmöglichem Maße in seine Umgebung einfügt und gleichzeitig ein beispielhaftes Modell für die Gestaltung eines zukunftsfähigen Wirtschaftsstandorts darstellen kann.

Zusammenfassend können folgende Kernaussagen der vorliegenden Machbarkeitsstudie entnommen werden:

- Die ausgewählte und geprüfte Vorzugsvariante D begrenzt den notwendigen Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß.
- Durch eine offene Bebauung und Abstände zwischen den potenziellen Baukörpern können Kaltluftabflüsse erhalten werden. Die klimatischen Auswirkungen auf Münchholzhausen sind gering.

- Eine Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbegebiets mit Grünflächen sowie Dach- und Fassadengrün ist vorgesehen.
- Der Alte Dorlarer Weg wird als Nord-Süd-Wegeverbindung zwischen Münchholzhausen und der nördlich der Landesstraße gelegenen Freiräume erhalten.
- Als nachhaltig zertifizierte Baumaterialien sollen festgeschrieben werden.
- Bestehende Baumbestände bleiben erhalten.
- Der nördliche Rand des Gewerbegebiets im Übergang zum Wald wird ökologisch aufgewertet.
- Ökologische Gestaltung der Regenwasserbewirtschaftung mittels offener Retentionsteiche im Süden des Gebiets.
- Maßnahmen des Bodenschutzkonzepts werden beachtet.
- Den Eingangsbereich des Gewerbegebiets soll ein Campus-Bereich darstellen, in welchem soziale und gastronomische Infrastruktur angeboten werden kann und eine zentrale Stellplatzanlage zu finden sein soll.
- Die ÖPNV-Anbindung kann durch die Buslinie 11 erfolgen.
- Ein Anschluss an das Radwegenetz (Hauptroute H3) ist vorgesehen.
- Der Wärmebedarf des Gebiets kann vor Ort mittels Solar- und Geothermie vollständig gedeckt werden.
- Der Strombedarf soll weitestgehend aus vor Ort erzeugten, erneuerbaren Energien mittels Dach- und Fassaden-Photovoltaik erzeugt werden.
- Effiziente Gebäude (KfW 40-Standard) sollen den Energiebedarf senken.
- Die Marktfähigkeit eines ökologisch nachhaltigen Gewerbebestandorts Münchholzhausen-Nord ist gegeben.

Im Ergebnis kann die Machbarkeit einer ökologisch nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung im Bereich Münchholzhausen-Nord festgestellt werden.

Um Zustimmung wird gebeten.