



GESCHÄFTSLEITUNG
HEAD OFFICE

OCULUS Optikgeräte GmbH • Postfach • 35549 Wetzlar • GERMANY

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

PS/ 07.06.2022

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Expansion unseres Betriebsgeländes auf die Grundstücke im OT Münchholzhausen, Flur 3, „Im Ohleacker“ Flurstücke 57, 58, 59 und 11/2

Sehr geehrter Oberbürgermeister Wagner,
sehr geehrte Damen und Herren,

die OCULUS Optikgeräte GmbH in Dutenhofen, ein in 3. und 4. Generation geführtes Familienunternehmen, ist als Medizinproduktehersteller weltweit Partner von Augenärzten und Optikern. OCULUS ist sehr innovativ, stark in Forschung und Entwicklung, hat damit die weltweite Augenheilkunde in den letzten 100 Jahren aktiv mitgestaltet und vielfach frühe Diagnostik und damit einhergehende frühe Behandlungsmöglichkeiten erst möglich gemacht.

Trotz des großen Neubaus im Stammwerk in Dutenhofen (2013 – 2015) und des Umbaus im Werk 2 in Münchholzhausen (2016 – 2018) ist OCULUS angesichts der anhaltend positiven Entwicklung des Unternehmens, einhergehend mit einer Verdopplung der Arbeitsplätze seit 2016, räumlich auf den bestehenden Betriebsflächen an seine Grenzen gelangt. Eine große Abteilung mit mehr als 60 Mitarbeitern musste bereits in das Gebäude der ehemaligen RINK-Elektro-Großhandlung in die Wetzlarer Siegmund-Hiepe-Straße ausgelagert werden – betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll, da dadurch unnötige Transporte und Kosten entstehen und die Produktweiterentwicklung unter der erschwerten Kommunikation leidet.

Um den wirtschaftlichen Erfolg und den Fortbestand der bestehenden Standorte in Dutenhofen und Münchholzhausen weiterhin zu sichern, muss OCULUS in möglichst geringer räumlicher Entfernung weiterwachsen können. Zwischen den beiden Standorten, am östlichen Ortsrand von Münchholzhausen, besitzt die Inhaberverfamilie Kirchhübel Grundstücke, die bislang landwirtschaftlich genutzt werden:

Flur 3, „Im Ohleacker“, Flurstücke 57, 58, 59 und 11/2.

OCULUS Optikgeräte GmbH
Münchholzhäuser Str. 29
35582 Wetzlar • GERMANY
Tel. +49 641 2005-0 • Fax -255
sales@oculus.de • www.oculus.de

Bankkonten
Commerzbank Wetzlar
IBAN: DE55 5154 0037 0480 3268 00
BIC: COBADEFF515

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE92 5155 0035 0031 001324
BIC: HELADEF1WET

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Rainer Kirchhübel
Dipl.-Kfm. Christian Kirchhübel
Dipl.-Ing. (FH) Matthias Kirchhübel
Reg.-Gericht Wetzlar B 23
USt.-Id.-Nr. DE 112625210



GESCHÄFTSLEITUNG
HEAD OFFICE

Auf dieser Fläche von gut 3 ha möchte OCULUS expandieren. Hier sollen Gebäude für Produktion, Montage und Service entstehen, für eine moderne und leistungsfähige Abwicklung der Lagerungsprozesse um ein automatisiertes Hochregallager gruppiert. Gerade die Pandemie und die derzeitige politische Lage zeigen die Grenzen der „Lagerhaltung auf der Straße“ auf: OCULUS profitiert heute von der Fertigungstiefe und Lagerhaltung vor Ort, diese Stärke soll auch in Zukunft beibehalten werden. Außerdem sollen Ausstellungs-, Schulungs- und Konferenzräume geschaffen werden, dazu Wohnungen für Mitarbeiter, öffentliche Räume für Begegnungen mit Restauration, Sport, KITA u.ä. – „OCULUS Campus“. Die Wohnungen in Modulen mit 2 – 4 Zimmern sollen in Verbindung mit den Betreuungsmöglichkeiten der KITA jungen Familien und im Besonderen Frauen eine „Karriere trotz Kindern“ ermöglichen.

Zu den Ackerflächen in Richtung Dutenhofen hin wird sich das Werk durch einen mit Bäumen bepflanzten Wall abgrenzen; das Material für den Wall entstammt dem topographisch bedingten Aushub für das Hochregallager. Der öffentliche Bereich des OCULUS Campus ist nach Münchholzhausen ausgerichtet und verbindet die gewerblich dominierten Nachbarbebauungen.

Wie beim Neubau im Werk 1 in Dutenhofen wird auch für OCULUS Campus ein ökologisch und ökonomisch nachhaltiges Konzept realisiert werden: Gründächer zur Regenrückhaltung und natürlichen Gebäudekühlung. Regenwassernutzung als Betriebs- und Brauchwasser, Regenrückhaltung und Verdunstungs- und Versickerungsmulden zur Schaffung von Kleinbiotopen und zur Entlastung der Vorfluter. Weitestgehend wasserdurchlässige Beschaffenheit der zu befestigenden Oberflächen zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zur Entlastung des Kanalsystems. Eindämmung der Lichtemissionen durch gerichtete und minimierte Beleuchtung im Außenbereich. Solarzellen auf den Dachflächen und, wenn es der Stand der Technik zulässt, evtl. auch auf Fassaden- und Fensterflächen. Keine Nutzung von fossilen Brennstoffen zur Wärmegewinnung. Wärmepumpen – wenn technisch und ökonomisch realisierbar unter Einbeziehung von Geothermie – zur Wärmegewinnung und Rückkühlung. Einsatz von Wasserstofftechnologie, soweit verfügbar und ökonomisch machbar. Durch komprimierte Bauweise und Anordnung der Produktionsprozesse unter Ausnutzung des zentralen Hochregallagers auch als Zwischenlager wird eine hohe Arbeitsplatzintensität je Quadratmeter bebaubarer Gewerbegebietsfläche erreicht.

Durch eine flexible Bauweise und Nutzungsmöglichkeit der einzelnen Flächen auf dem Campus soll zudem sichergestellt werden, dass der Standort auch langfristig gesehen den Bedürfnissen und Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens gerecht werden kann. Ziel ist es, die aktuell zu erfüllende Nachfrage nach OCULUS-Produkten und das noch nicht erschlossene Entwicklungspotential langfristig und dauerhaft abdecken zu können.

OCULUS Optikgeräte GmbH
Münchholzhäuser Str. 29
35582 Wetzlar • GERMANY
Tel. +49 641 2005-0 • Fax -255
sales@oculus.de • www.oculus.de

Bankkonten
Commerzbank Wetzlar
IBAN: DE55 5154 0037 0480 3268 00
BIC: COBADEFF515

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE92 5155 0035 0031 001324
BIC: HELADEF1WET

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Rainer Kirchhübel
Dipl.-Kfm. Christian Kirchhübel
Dipl.-Ing. (FH) Matthias Kirchhübel
Reg.-Gericht Wetzlar B 23
USt.-Id.-Nr. DE 112625210



GESCHÄFTSLEITUNG
HEAD OFFICE

Mit diesem lebenswerten Arbeits- und Wohnumfeld wird gleichzeitig die positive Entwicklung der Stadt Wetzlar und unmittelbar der Ortsteile Dutenhofen und Münchholzhausen nachhaltig unterstützt; im OCULUS Campus sollen langfristig bis zu 800 zusätzliche OCULUS-Arbeitsplätze entstehen. Da in Zukunft ein arbeitsnäheres Wohnen verstärkt gefragt sein wird, wird sich das Vorhaben auch positiv auf Nachfrage und Wert von Bestandsgebäuden und Bauland in der Nachbarschaft auswirken.

Die verkehrstechnische Anbindung soll über einen Anschluss an die Kreisstraße 355 zwischen Münchholzhausen und Dutenhofen, über den Ausbau der Wegeparzelle 10 zwischen der K 355 und dem Flurstück 11/2, erfolgen. Da die derzeitige Breite der Wegeparzelle dazu nicht ausreicht, soll zur Herstellung der Erschließungsstraße ein Streifen der sich im Eigentum der Familie Weller (Auto-Weller GmbH & Co. KG) befindlichen Flurstücke 15, 14, 13 und 12 genutzt werden. Damit diese Anbindung auch von der Fa. Weller genutzt werden kann, ist das inzwischen auch im Weller'schen Eigentum befindliche Flurstück 12 mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

OCULUS erwartet eine Verkehrsbelastung von etwa 15 großen LKW sowie etwa 30 Lieferwagen pro Tag, dazu etwa 300 PKW von nicht in Münchholzhausen oder Dutenhofen wohnenden Mitarbeitern. Insofern sollte im Zuge des weiteren Planungsverfahrens auch die Möglichkeit einer direkten Verbindung zwischen der K 355 und der nördlich gelegenen L3451 geprüft werden, damit dieser Verkehr nicht über die Ortslagen Münchholzhausen oder Dutenhofen abgewickelt werden muss.

Neben einigen Parkplätzen auf dem Campus-Gelände ist beabsichtigt, für die Mitarbeitenden auf dem knapp 200 m entfernten Gelände des OCULUS-Werks 3 (Sudetenstraße 75, ehemals Busunternehmen Jacob, gegenüber dem OCULUS-Werk 2) ein Parkhaus zu errichten und An- und Abfahrten von der K 355 über die Erschließungsstraße und Gebäudeumfahrt zu führen, nicht durch die Ortslage Münchholzhausen.

Die OCULUS Optikgeräte GmbH stellt daher den Antrag, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, damit die zukünftige Entwicklung des Unternehmens am Standort Wetzlar stattfinden kann und das beschriebene Vorhaben umgesetzt werden kann.

Die OKULUS Optikgeräte GmbH sichert zu, sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens zu übernehmen.



GESCHÄFTSLEITUNG
HEAD OFFICE

In der Anlage erhalten Sie Plan des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Lageplan, Funktionsplan und Ansichten des geplanten Vorhabens. Für weitere Informationen und zur Erstellung und Vorlage weiterer erforderlicher Unterlagen stehen wir zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Rainer Kirchhübel

Geschäftsführer
OCULUS Optikgeräte GmbH