



NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ortsbeirat Münchholzhausen
Sitzungsnummer	OB Mh/013/2023
Datum	Montag, den 09.01.2023
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	19:20 Uhr
Sitzungsort	Bürgerhaus Münchholzhausen, Wittgensteinstraße 21, 35581 Wetzlar

Anwesend:

vom Gremium

Dr. Jörg Schneider	Ortsvorsteher
Andrea Lich-Brand	Stellv. Ortsvorsteherin
Angela Müller	Ortsbeiratsmitglied
Sabine Schmidt	Stellv. Ortsvorsteherin
Peter Helmut Weber	Ortsbeiratsmitglied
Christian Cloos	Ortsbeiratsmitglied
Martin Steinruck	Ortsbeiratsmitglied

Abwesend:

Ferner waren anwesend:

Dr. Andreas Viertelhausen	Bürgermeister (zu TOP 2)
Grisca Wunderlich	Amt für Stadtentwicklung (zu TOP 2)
Frank J. Kontz	Ehrenamtlicher Stadtrat
Thorsten Rohde	Schriftführer
Jürgen Lauber-Nöll	Stadtverordneter
Carmen Zühlsdorf-Gerhard	Stadtverordnete

Abwesend:

vom Gremium

./.

Ortsvorsteher Dr. Schneider eröffnet um 18:00 Uhr die 13. Sitzung des Ortsbeirats Münchholzhausen. Er begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass gegen die Form und Frist der Einladung keine Einwendungen erhoben wurden. Sodann stellt er die Beschlussfähigkeit des Ortsbeirats fest.

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

- 1 Genehmigung der Niederschrift der 12. Sitzung vom 23.11.2022**
- 2 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen Bebauungsplan Nr. 12 „Oculus-Campus“ - Aufstellungsbeschluss -**
- 3 Mitteilungen und Anfragen**
- 4 Verschiedenes**

Öffentlicher Teil

zu 1 **Genehmigung der Niederschrift der 12. Sitzung vom 23.11.2022**

Die Niederschrift der 12. Sitzung vom 23.11.2022 wird einstimmig genehmigt.

zu 2 **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen Bebauungsplan Nr. 12 „Oculus-Campus“ - Aufstellungsbeschluss -**

Der Ortsvorsteher führt kurz in das Thema ein und verweist zunächst auf die Stellungnahme des Ortsbeirats vom 02.03.2022 im Kontext der Fortschreibung des Regionalplans für Mittelhessen hin, in der – verkürzt ausgedrückt – eine Bebauung der hier gegenständlichen Flächen grundsätzlich befürwortet wird. Zugleich hatte der Ortsbeirat die Entwicklung der Flächen jedoch nur unter den Voraussetzungen für denkbar erachtet, dass sich die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfüge, auf angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen werde, sowie die verkehrliche Anbindung an die L3451 („alte B49“) durch eine außerhalb des neuen Wohngebiets „Schattenlänge“ verlaufende Verbindungsspanne gesichert sei.

Ferner verweist der Ortsvorsteher kurz auf die 10. Sitzung des Ortsbeirats vom 23.06.2022, in der eine frühere Beschlussvorlage für einen Aufstellungsbeschluss zum „Oculus-Campus“ beraten wurde. Der Ortsbeirat hatte in dieser Sitzung eine Entwicklung der Flächen durch Oculus grundsätzlich begrüßt. Allerdings wurde die Beschlussvorlage im Ergebnis mehrheitlich abgelehnt, da für die Mehrheit im Ortsbeirat nicht erkennbar war, wie die geplante Bebauung, wie sie in der damaligen Beschlussvorlage dargestellt war, mit den vorgenannten Voraussetzungen der Stellungnahme aus dem März 2022 in Einklang gebracht werden kann. Die Beschlussvorlage war im weiteren Verlauf auch nicht durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

Mit dem Hinweis, dass nunmehr eine überarbeitete Fassung der Beschlussvorlage dem Ortsbeirat zur Beratung vorliege, übergibt der Ortsvorsteher sodann das Wort an Herrn Bürgermeister Dr. Viertelhausen verbunden mit der Bitte, die Vorlage insbesondere unter Hervorhebung der Änderungen seit der letzten Befassung vorzustellen.

Der Bürgermeister führt aus, dass die neue Beschlussvorlage zum Bebauungsplan die ursprüngliche und im Geschäftsgang belassene Vorlage zum Bebauungsplan ersetzen solle. Er weist auf die öffentliche Informationsveranstaltung bei Oculus in Dutenhofen am 22.08.2022 sowie den nicht-öffentlichen Austausch am 22.11.2022 hin, zu dem interessierte Stadtverordnete sowie die Mitglieder des Ortsbeirats Münchholzhausen eingeladen waren. Auch aufgrund dieser beiden Veranstaltungen seien diverse Vorschläge – auch über die Fraktionen im Wetzlarer Stadtparlament zu Kompromisslinien – zur Überarbei-

tung des Aufstellungsbeschlusses gemacht worden. Ein zentraler Punkt sei nach wie vor die Höhe der Gebäude. Der vorliegende Beschlussvorschlag sehe nunmehr eine maximale Gebäudehöhe von 30 m vor. Die neue mittlere Höhe des Hochregallagers solle nunmehr maximal 25 m betragen dürfen. Mit Blick auf die verkehrliche Erschließung solle die Anbindung des Bauvorhabens bzw. der K355 an die L3451 geprüft bzw. geplant werden, was nun auch in der Beschlussvorlage abgebildet sei. Die Verbindungsspanne solle möglichst östlich der Schattenlänge entlanggeführt werden. Es sei derzeit jedoch noch unklar, ob dafür ein neuer separater Bebauungsplan (aufzulegen durch die Stadt) oder ein Planfeststellungsverfahren, welches durch Hessen Mobil getätigt werden müsse, benötigt werde. Der Bürgermeister führt weiter aus, dass die Visualisierungen, die noch der ursprünglichen Beschlussvorlage beigelegt waren, inzwischen veraltet seien, da die bisherigen Planungen der Firma Oculus schon aufgrund der neuen Höhen durch den beauftragten Architekten überarbeitet werden müssten.

Ortsbeiratsmitglied Weber sowie der Ortsvorsteher fragen – u.a. auch mit Blick auf die sog. „Kleeblätter“ –, mit welchen konkreten Höhen nun gerechnet werden müsse. Der Bürgermeister verweist auf seine vorherigen Ausführungen, dass die Firma Oculus zunächst neu planen müsse. Die maximale Gebäudehöhe von 30 m gelte zunächst für alle Gebäude, wobei über das Hochregallager hinaus eine abgestufte Bebauung erfolgen solle. Ortsbeiratsmitglied Lich-Brand schlägt vor, dass eine Höhenbeschränkung in den Plan mitaufgenommen werden sollte, so dass z. B. die Höhe des Hochregallagers nicht überschritten werden dürfe. Herr Wunderlich führt aus, dass durch das nach Süden abfallende Gelände eine Staffelung der Gebäudehöhen erreicht würde.

Ortsbeiratsmitglied Cloos bittet um Erläuterung des Begriffs „abgegrabenem Gelände“, welcher sich in der Vorlage findet. Herr Wunderlich erläutert, dass die Höhe der Gebäude, ob auf abgegrabenem oder natürlichem Grund nie die Marke von 30 m überschreiten dürfe. Weiterhin müsse das Vorhaben mit dem bestehenden Regionalplan in Übereinstimmung gebracht werden.

Ortsbeiratsmitglied Lich-Brandt fragt, ob die Vorgaben auch für das Parkhaus gelten würden. Herr Wunderlich weist darauf hin, dass der Standort des geplanten Parkhauses nicht vom vorliegenden Bebauungsplan räumlich umfasst sei, aber ohnehin nicht in dieser Höhe bebaut werden dürfe.

Ortsbeiratsmitglied Weber gibt zu bedenken, dass die Kaltluftschneise nach Dutenhofen gegebenenfalls durch die geplanten Gebäude verbaut würde. Außerdem würde nach den bisherigen Planungen der Verkehr zum angedachten Parkhaus insbesondere auch über die Sudetenstraße führen, die u.a. als Fuß- und Radweg genutzt werde. Herr Wunderlich bestätigt dies und stellt fest, dass in der Tat bislang keine Parkmöglichkeiten auf dem Betriebsgelände vorgesehen seien.

Der Ortsvorsteher fragt mit Blick auf den in der Vorlage genannten städtebaulichen Vertrag nach den Plänen der Stadt sich ein Vorkaufsrecht oder ähnliches Instrument einräumen zu lassen, sollte die Firma Oculus z.B. das Gelände zu einem späteren Zeitpunkt verkaufen wollen. Der Bürgermeister nimmt diesen Punkt auf und sagt zu, dies zu prüfen.

Stadtverordneter Lauber-Nöll fragt, in welcher zeitlichen Beziehung der Bau einer Verbindungsspanne und die Bebauung des Oculus-Campus zueinanderstehen würden. Der Bürgermeister antwortet, dass dies derzeit noch schwer zu fassen und unklar sei. Der Bürgermeister stellt ferner fest, dass Hessen Mobil deutlich kommuniziert habe, dass nur mit

dem Bauvorhaben Oculus auch eine zweite Verbindungsspanne nach Münchholzhausen von Norden gebaut würde.

Ortsbeiratsmitglied Schmidt bemerkt, dass die Verbindungsspanne zwingend vor dem Baubeginn durch Oculus eingerichtet werden müsse. Auch seien die Höhen der Gebäude nach wie vor zu hoch. Ortsbeiratsmitglied Müller schließt sich dem an, ebenso Ortsbeiratsmitglied Steinruck.

Herr Dr. Schneider stellt in seiner Funktion als Ortsbeiratsmitglied fest, dass er der überarbeiteten Beschlussvorlage nicht zustimmen könne. Allein eine Zielvorgabe für die erforderliche Verbindungsspanne zur L3451 reiche auch aus seiner Sicht nicht aus. Die Verbindungsspanne müsste vielmehr als Voraussetzung für das Vorhaben formuliert werden. Parkplätze und Verkehrsführung seien auf dem Betriebsgelände zu schaffen, wie die vorhergehende Diskussion gezeigt habe. Konkrete Höhenvorgaben für die weiteren Gebäude, d.h. abgesehen von den maximal 30 m für das Hochregallager, fehlten in der Vorlage. Schließlich erschienen die in der Vorlage genannten Höhenvorgaben weiterhin als zu hoch.

Der Ortsbeirat nimmt die Beschlussvorlage – bei zwei Enthaltungen –, d.h. einstimmig ablehnend zur Kenntnis. Der Ortsvorsteher bittet den Bürgermeister darum, dieses Votum sowie die dafür maßgeblichen Gründe mit in die kommende Sitzung des Magistrats zu nehmen.

Die Sitzung wird von 19.02 Uhr bis 19.13 Uhr unterbrochen. Wie mit dem Bürgermeister im Vorfeld abgestimmt, können Zuschauer sachliche Fragen zur vorliegenden Beschlussvorlage stellen, die durch den Bürgermeister bzw. Herrn Wunderlich beantwortet werden.

zu 3 Mitteilungen und Anfragen

./.

Anfragen an die Stadt

./.

zu 4 Verschiedenes

Der Ortsvorsteher teilt mit, dass im Nachgang zur Abstimmung in der Verkehrskoordinationsbesprechung noch im Dezember 2022 vom Ordnungsamt eine verkehrsrechtliche Anordnung zum Aufstellen von Schildern in der Gießener Straße bzw. deren Zugangsstraßen ergangen ist, nach denen ein Parken nur noch in den gekennzeichneten Flächen zulässig ist.

Des Weiteren berichtet der Ortsvorsteher, dass das Magistratsbüro mit Blick auf Heimatpflegerische Mittel mitgeteilt habe, dass (i) Haushaltsrestmittel aus dem Jahr 2022 automatisch in das Jahr 2023 übertragen würden, und (ii) zum 31.01., zum 30.06. und zum 31.10.2023 eine Mitteilung zu den verbleibenden Mitteln erfolge, ohne dass es einer Nachfrage bedürfe.

Schließlich teilt der Ortsvorsteher mit, dass mit dem Amt für Stadtentwicklung und dem Tiefbauamt voraussichtlich Ende Januar/Anfang Februar 2023 ein Ortstermin wegen der nicht mehr funktionstüchtigen Drainage am Festplatz stattfinden werde. Für den Ortsbeirat nehmen Ortsbeiratsmitglied Weber und er an dem Termin teil. Ferner nehme gegebenenfalls auch ein Vertreter des Heimat- und Kulturvereins teil.

gez.
Dr. Jörg Schneider
(Ortsvorsteher)

gez.
Thorsten Rohde
(Schriftführer)

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer: