



V E R F A H R E N S V E R M E R K E

EINLEITUNGSBESCHLUSS

GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE
STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM 23.02.2023

BEKANNTMACHUNG

DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM

BIS EINSCHLIESSLICH
DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER
ÖFFENTLICHKEIT**

GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM

BIS EINSCHLIESSLICH
DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG

DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEM. § 3 (2) BAUGB
AM

VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET

GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM

BIS EINSCHLIESSLICH
DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK**AUSFERTIGUNGSVERMERK**

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG MIT DEM HIERZU ERGANGE-
NEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAM-
KEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EIN-
GEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

WIRKSAM

SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN
ZEITUNG

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

BEARBEITET / GEZEICHNET:

**MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG**

.....
AMTSLEITUNG

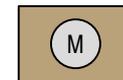


Flächennutzungsplan, 80. Änderung im Bereich "Oculus Campus", Stadtteil Münchholzhausen

Darstellung Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19.01.2024



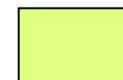
Legende:



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen



Flächen für die Landwirtschaft



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Darstellung neu



Der Magistrat
der Stadt Wetzlar

.....
Dr. Viertelhausen
Bürgermeister



Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 80. Änderung Planbereich „Oculus-Campus“ Stadtteil Münchholzhausen - Begründung gemäß § 2a BauGB

Veranlassung:

Die Oculus Optikgeräte GmbH mit Stammsitz im Wetzlarer Stadtteil Dutenhofen entwickelt, produziert und vertreibt seit 1895 als inhabergeführtes mittelständisches Unternehmen der optischen Industrie hochwertige Instrumente für die Augendiagnostik in den Anwendungsbereichen Ophthalmologie, Augenoptik und Arbeitsmedizin. Trotz eines in den Jahren 2013 bis 2015 umgesetzten großen Neubaus im Stammwerk in Dutenhofen sowie eines daraufhin erfolgten Umbaus im Werk 2 in Münchholzhausen ist die Firma Oculus angesichts der anhaltend positiven Entwicklung des Unternehmens und einer seit 2016 erfolgten Verdopplung der Arbeitsplätze räumlich auf den bestehenden Betriebsflächen des Unternehmens an die Grenzen der Entwicklungsfähigkeit gelangt. So wurde bereits eine große Abteilung mit mehr als 60 Mitarbeitenden in das Gebäude einer ehemaligen Elektro-Großhandlung in der Siegmund-Hiepe-Straße ausgelagert, womit jedoch betriebswirtschaftlich unnötige Transporte und Kosten sowie eine erschwerte Kommunikation innerhalb der verschiedenen Unternehmensbereiche, die sich nachteilig auf den unternehmensinternen Informationsaustausch und Wissenstransfer und somit auch auf die Weiterentwicklung von Produkten auswirkt, verbunden sind. Um den wirtschaftlichen Erfolg und den Fortbestand der bestehenden Standorte in den Stadtteilen Dutenhofen und Münchholzhausen weiterhin zu sichern, bedarf es aus unternehmerischer Sicht der Entwicklung und Nutzung zusätzlicher Betriebsflächen in möglichst geringer räumlicher Entfernung zu den bestehenden Werkstandorten.

Vor diesem Hintergrund besteht seitens der Firma Oculus bereits seit mehreren Jahren die Absicht, bislang landwirtschaftlich genutzte und räumlich zwischen den Standorten in Dutenhofen und Münchholzhausen gelegene Flächen im unmittelbaren Anschluss an den östlichen Ortsrand von Münchholzhausen, die sich in privatem Eigentum der Inhaberbefamilie befinden, als weiteren Standort zu erschließen und städtebaulich zu entwickeln. Dabei 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 Umsetzung des geplanten Vorhabens ist in einzelnen Bauabschnitten vorgesehen. Durch eine flexible Bauweise und Nutzungsmöglichkeit der einzelnen Flächen auf dem Campus wird zudem sichergestellt, dass der Standort auch langfristig den Bedürfnissen und Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens dienen kann.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich südlich der bauleitplanerisch bereits abgesicherten und baulich umgesetzten Erweiterungsflächen des hier ansässigen Autohauses unmittelbar östlich der vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen im Bereich „In der Stockwiese“ östlich der Straße Ohlacker und der Sudetenstraße. Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass es zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf. Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oculus Campus“ ist demnach 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 Firma Oculus sowie die Sicherung der verkehrlichen Erschließung. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist die Ausweisung eines Mischgebietes im östlichen Anschluss an den Ortsrand sowie hieran anschließend die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen vorgesehen.

Während der Bereich des Plangebietes im östlichen Anschluss an die Ortslage Münchholzhausen im aktuell rechtsgültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt und somit raumordnerisch bereits grundsätzlich für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist, werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar hier bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, sodass dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert wird. Das Planziel der vorliegenden 80. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ sowie von „Gewerblichen Bauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 23.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oculus Campus“ sowie den Einleitungsbeschluss zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst.

Lage und Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Anschluss an die Ortslage Münchholzhausen unmittelbar östlich der vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen im Bereich „In der Stockwiese“ östlich der Straße Ohlacker und der Sudetenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 4,3 ha.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, und umfasst den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Oculus-Campus“ abzüglich der Straßen- und Wegeparzellen zur geplanten Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße K 355 nördlich des eigentlichen Baugebietes.

Größe der Änderung:

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 4,3 ha.

Übersichtskarte:

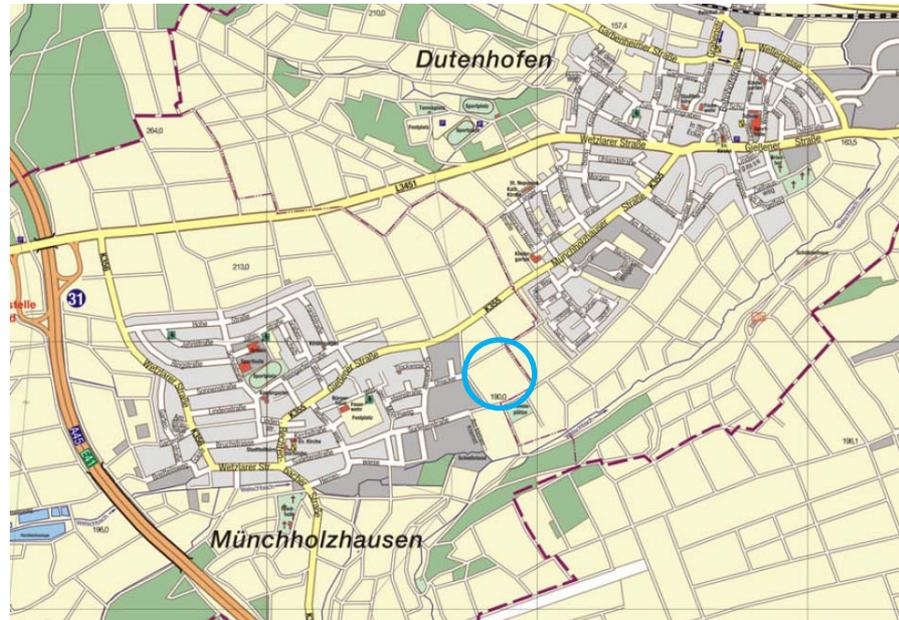


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Art der Änderung:

Das Planziel der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ sowie von „Gewerblichen Bauflächen“ i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und bauliche Nutzung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oculus-Campus“ geschaffen.

Regionalplan Mittelhessen 2010:

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Weiterhin werden im Regionalplan Mittelhessen 2010 in Tabelle 8 zur raumordnerischen Zielvorgabe 5.6-4 im Textteil des Regionalplanes sogenannte landschaftsbestimmende Gesamtanlagen aufgeführt, die vor erheblichen optischen Beeinträchtigungen zu schützen sind. Hier werden unter anderem das Kloster Altenberg in Solms und das Schloss der Stadt Braunfels genannt. Im Zuge der vorliegenden Planung bestehen jedoch auch mit den geplanten exponierteren Gebäudeteilen, die eine höhere Gebäudehöhe umfassen sollen, keine direkten Sichtverbindungen, sodass optische Beeinträchtigungen der genannten Gesamtanlagen nicht zu erwarten sind.



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Derzeitige Nutzung: Der Bereich des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Weidefläche genutzt und umfasst neben landwirtschaftlichen Flächen auch städtische Wegeparzellen.

Topografie: Die Topografie im Bereich des Plangebietes fällt ausgehend von einer Höhenlage von rd. 202 m ü.NHN im Norden bis auf eine Höhe von rd. 190 m ü.NHN im Süden ab. Das Gelände fällt demnach um etwa 10-12 m und weist entlang des südlichen Randes der landwirtschaftlich genutzten Flächen zudem einen Böschungsbereich zum angrenzenden Straßen- bzw. Wegeverlauf auf.

Innenentwicklung und Bodenschutz: Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht daher vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Oculus Optikgeräte GmbH mit Stammsitz im Wetzlarer Stadtteil Dutenhofen entwickelt, produziert und vertreibt seit 1895 als inhabergeführtes mittelständisches Unternehmen der optischen Industrie hochwertige Instrumente für die Augendiagnostik in den Anwendungsbereichen Ophthalmologie, Augenoptik und Arbeitsmedizin.

Trotz eines in den Jahren 2013 bis 2015 umgesetzten großen Neubaus im Stammwerk in Dutenhofen sowie eines daraufhin erfolgten Umbaus im Werk 2 in Münchholzhausen ist die Firma Oculus angesichts der anhaltend positiven Entwicklung des Unternehmens und einer seit 2016 erfolgten Verdopplung der Arbeitsplätze räumlich auf den bestehenden Betriebsflächen des Unternehmens an die Grenzen der Entwicklungsfähigkeit gelangt. So wurde bereits eine große Abteilung mit mehr als 60 Mitarbeitenden in das Gebäude einer ehemaligen Elektro-Großhandlung in der Siegmund-Hiepe-Straße ausgelagert, womit jedoch betriebswirtschaftlich unnötige Transporte und Kosten sowie eine erschwerte Kommunikation innerhalb der verschiedenen Unternehmensbereiche, die sich nachteilig auf den unternehmensinternen Informationsaustausch und Wissenstransfer und somit auch auf die Weiterentwicklung von Produkten auswirkt, verbunden sind. Um den wirtschaftlichen Erfolg und den Fortbestand der bestehenden Standorte in den Stadtteilen Dutenhofen und Münchholzhausen weiterhin zu sichern, bedarf es aus unternehmerischer Sicht der Entwicklung und Nutzung zusätzlicher Betriebsflächen in möglichst geringer räumlicher Entfernung zu den bestehenden Werkstandorten.

Vor diesem Hintergrund besteht seitens der Firma Oculus bereits seit mehreren Jahren die Absicht, bislang landwirtschaftlich genutzte und räumlich zwischen den Standorten in Dutenhofen und Münchholzhausen gelegene Flächen im unmittelbaren Anschluss an den östlichen Ortsrand von Münchholzhausen, die sich in privatem Eigentum der Inhaberbefamilie befinden, als weiteren Standort zu erschließen und städtebaulich zu entwickeln. Im Zuge der vorliegenden Planung sollen nördlich der geplanten Betriebsflächen der Firma Oculus zudem auch zwei weitere Flurstücke in privatem Eigentum einbezogen werden, sodass hier städtebaulich unmittelbar an den Geltungsbereich der nördlich angrenzenden rechtswirksamen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 2022 angeschlossen werden kann und insgesamt eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Sinne eines Lückenschlusses zwischen bestehenden und geplanten Nutzungen und somit einer städtebaulich geordneten Arrondierung der Ortslage geschaffen werden. Mit der Bauleitplanung soll mithin ein Beitrag zur langfristigen Standortsicherung eines ansässigen Unternehmens der optischen Industrie und somit auch zur Stärkung des Profils der Optikstadt Wetzlar unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in einer zukunftsfähigen Hochtechnologie-Branche geleistet werden.

Die Möglichkeiten für eine betriebliche Entwicklung und Erweiterung der Firma Oculus auf den bestehenden Betriebsflächen oder an anderer Stelle im baulichen Innenbereich sind nicht gegeben oder erschweren die Arbeitsprozesse in einem betriebswirtschaftlich nicht tragfähigem Umfang; so wurde eine entsprechende Verlagerung einer Abteilung im Stadtgebiet mit den damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen bereits erforderlich. Andere ausreichend große Räumlichkeiten, die den betrieblichen Anforderungen des Unternehmens langfristig gerecht werden, stehen im Raum Wetzlar nicht zur Verfügung, sodass sich die Planung nunmehr auf Flächen im baulichen Außenbereich erstreckt.

Der für die geplante Betriebserweiterung und städtebauliche Entwicklung vorgesehene Bereich befindet sich im unmittelbaren östlichen Anschluss an die bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen am östlichen Ortsrand von Münchholzhausen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen und liegt somit in räumlicher Nähe zu den bereits bestehenden Betriebsstandorten in den Stadtteilen Dutenhofen und Münchholzhausen.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Erschließung und städtebaulichen Entwicklung überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form sowie nach Maßgabe des Bodenschutzkonzeptes der Stadt Wetzlar berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie im Zuge der vorgesehenen Grünflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

Umweltprüfung: Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Landschaftspflegerische Wertung: Die Strukturvielfalt innerhalb des Plangebietes ist als gering zu bewerten, da sich das Plangebiet als strukturarme und intensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände, die durch Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erhalten bleiben. Das Plangebiet grenzt zudem im Bereich des Untersten Weges im Süden des Plangebietes an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ an.

Kompensationsmaßnahmen: Die Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und der Planung entsprechende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Hierzu wird eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung erstellt.

Erschließung und Anbindung:

Zudem wurden faunistische Erhebungen durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Münchholzhausen südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355), von wo aus weiterführend über die Landesstraße L 3451 ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn BAB 45 besteht und somit eine überörtliche Anbindung ermöglicht wird.

Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Wetzlar-Münchholzhausen, Stockwiese“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine neue direkte Anbindung an die freie Strecke der Kreisstraße K 355 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt und die Errichtung einer hiervon ausgehenden Stichstraße im Bereich der bestehenden Wegeparzelle (Flurstück 10) unmittelbar östlich der neu errichteten Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen des ansässigen Autohauses. Im Bereich der Grundstückszufahrt der geplanten Betriebsflächen der Firma Oculus wird eine hinreichend dimensionierte Wendeanlage errichtet.

Eine verkehrliche Erschließung über die Straßen Stockwiese und Ohlacker und die Sudetenstraße ist grundsätzlich nicht vorgesehen; hier erfolgt auch künftig ausschließlich betriebsgebundener Werksverkehr zwischen den einzelnen Werkstandorten in Münchholzhausen und Dutenhofen. Die Zufahrt für Lieferverkehre sowie für Kunden und Beschäftigte der Firma Oculus erfolgt ausgehend von der Kreisstraße K 355 im Norden des Plangebietes und somit außerhalb der geschlossenen Ortslage.

Durch die geplante Erschließung und städtebauliche Entwicklung sowie die Errichtung zusätzlicher Betriebsflächen der Firma Oculus im Bereich des Plangebietes wird es zu einer Zunahme des Verkehrsgeschehens an den bestehenden Knotenpunkten im näheren Umfeld kommen. Aufgrund der zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens in und um Münchholzhausen wurde daher bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Rahmen von Verkehrsuntersuchungen seitens der Heinz + Feier GmbH die Funktions- und Leistungsfähigkeit der untersuchungsrelevanten Knotenpunkte unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungen überprüft. Die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erfolgte dabei anhand einschlägiger Kenngrößen der Verkehrserzeugung.

Das durch die Planung der Firma Oculus zusätzlich zu erwartende Kfz-Fahrtenaufkommen beläuft sich pro Normalwerktag demnach auf rd. 1.163 Kfz-Fahrten/24h. Hinzu kommen täglich noch rd. 108 Fahrten im Lieferverkehr, die mit unterschiedlich großen Lkw durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch den Oculus-Campus sowie auch durch das Baugebiet „Schattenlänge“ wurde darauf aufbauend die Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag an den zu untersuchenden Knotenpunkten abgeleitet.

Auf der Grundlage der erhobenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen wurden die Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht. Die bestehenden Belastungen können am Knotenpunkt „Gießener Straße / Stockwiese“ leistungsfähig abgewickelt werden. Auch im Prognosezustand ist ein leistungsfähiger Verkehrsablauf am Knotenpunkt zu erwarten, die mittleren Wartezeiten verlängern sich dabei nur geringfügig um maximal 2 s. Die Überprüfung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit für den neu zu errichtenden Anbindungsknotenpunkt des Plangebietes macht ferner deutlich, dass auch hier eine gute Qualität im Verkehrsablauf mit sehr geringen Wartezeiten zu erwarten ist. Die Belastungen im Zuge der Kreisstraße K 355 sind auch bei Berücksichtigung der beiden genannten Entwicklungen so gering, dass ein Einfließen von der untergeordneten Zufahrt des Plangebietes zügig erfolgen kann. Demnach werden die Planungen zum sogenannten Oculus-Campus und zum Baugebiet „Schattenlänge“ an den untersuchten Knotenpunkten aus gutachterlicher Sicht als verkehrsverträglich eingestuft.

Immissionsschutz:

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie auch der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 2. Änderung von 1995, der im Bereich südlich der Gießener Straße und östlich der Straße Stockwiese bis hin zur Sudetenstraße Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt und auch der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 2022 kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Münchholzhäusen und grenzt an die bestehenden gemischten und gewerbliche Nutzungen an. Die westlich angrenzenden Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Weiterhin verläuft nördlich des Plangebietes die Kreisstraße K 355. Die nächstgelegene Wohnbebauung in Dutenhofen befindet sich in ca. 200 m östlicher Entfernung entlang der Welschbachstraße. Ferner befindet sich eine Tennisanlage mit angegliederter Gaststätte südlich des Plangebietes.

Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens untersucht. Hierbei wurden die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet sowie insbesondere auch die Auswirkungen untersucht, die durch die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes auf bestehende schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu schutzbedürftigen Nutzungen und der Auswirkungen der zu erwartenden Verkehrslärmzunahme auf den bestehenden Straßen sowie aufgrund von Geräuscheinwirkungen durch umliegende Schallquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich verschiedene schalltechnische Aufgabenstellungen untersucht und bewertet. Die einzelnen Lärmarten sind dabei getrennt voneinander untersucht und beurteilt worden.

Die Ergebnisse des Gutachtens zum Bebauungsplan können wie folgt zusammengefasst werden:

Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Die Grundsatzuntersuchung zum Gewerbelärm aus dem Plangebiet hat zum Ergebnis, dass aufgrund der vorliegenden Abstände zu bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen bzw. der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes der angrenzenden Nutzungen in Münchholzhausen am Tag (06.00-22.00 Uhr) bei einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden unter Zugrundelegung eines uneingeschränkten Gewerbegebiets mit einem qualifizierten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² eingehalten. Im sensibleren Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr) werden bei Berücksichtigung der gleichen Emission für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung die Orientierungswerte hingegen deutlich überschritten. Die Ausweisung eines schalltechnisch uneingeschränkten Gewerbegebiets ist somit nicht möglich.

Zur Konfliktbewältigung ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets geeignet. Dies ist insbesondere der Fall, da durch die geplante Art der baulichen Nutzung überwiegend gleiche Nutzungsformen nebeneinander geplant werden. An das geplante Mischgebiet schließen weitere bestehende Mischgebiete in Münchholzhausen an. Zur Wohnbebauung in Dutenhofen weist das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet Abstände von rd. 180 m auf. Da die Planungsabsicht der Stadt Wetzlar ohnehin nicht die Ansiedlung von Gewerbe mit lärmintensiver Nachtnutzung ist, sind aufwendige planungsrechtliche Instrumente wie eine Geräuschkontingentierung oder bauliche Schallschutzmaßnahmen (u.a. Lärmschutzwände oder -wälle) nicht erforderlich. Dabei ist gleichwohl beachtlich, dass die Fläche nachts schalltechnisch nur eingeschränkt genutzt werden kann. Der Umfang der Einschränkung ist durch Auflagen im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu sichern.

Die Untersuchung eines beispielhaften Betriebsmodells zeigt, dass selbst bei intensiven Betriebstätigkeiten am Tag (06.00-22.00 Uhr) keine relevanten Geräuscheinwirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm werden an allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten. In der Nacht (22.00-06.00 Uhr, lauteste Nachtstunde) ist eine Nutzung von lärmintensiven Bereichen wie Andienungszonen in geringem Umfang aus schalltechnischer Sicht ebenfalls möglich.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets sowie die Errichtung des geplanten Oculus-Campus sind im Ergebnis mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen grundsätzlich schalltechnisch verträglich. Aufwendige Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich. Im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist anhand der konkreten Planung der Umfang der schalltechnisch zulässigen Betriebstätigkeiten in den Beurteilungszeiträumen Tag (06.00-22.00 Uhr) sowie Nacht (22.00-06.00 Uhr, lauteste Nachtstunde) zu ermitteln. Hierbei können auch Vorgaben zu technischen Ausführungen von Anlagen und organisatorischen Maßnahmen erteilt werden, um die schalltechnische Verträglichkeit abschließend sicherzustellen. Auf Ebene der Bauleitplanung sind Festsetzungen zu technischen oder organisatorischen Maßnahmen nicht möglich.

Gewerbelärm im Plangebiet

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen in Münchholzhausen. Die Bereiche zwischen der Kreisstraße K 355 im Norden und der Sudetenstraße im Süden sind überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen. Vereinzelt grenzen auch Gewerbegebiete an das Plangebiet. Mischgebiete dienen nach § 6 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch sind keine grundsätzlichen schalltechnischen Konflikte zu dem ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesenen westlichen Bereich des Plangebiets zu erwarten. Das Plangebiet schränkt die vorhandenen gewerblichen Nutzungen durch die Ausweisung der gleichen Art der baulichen Nutzung aus schalltechnischer Sicht auch nicht weitergehend ein. Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets sind durch qualifizierte flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt worden. Weder am Tag (06.00-22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms im Plangebiet keine schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorrufen. Darüber hinaus werden bestehende Betriebe durch die Ausweisung der Mischgebiete und Gewerbegebiete nicht weitergehend in Ihren Betriebstätigkeiten eingeschränkt. Die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Gewerbelärm wird nicht erforderlich.

Sportanlagenlärm

Bei einer durchgehenden Nutzung aller Tennisplätze sowie den Kommunikationsgeräuschen von Gästen und Geräuscheinwirkungen durch Parkbewegungen auf den nördlich der Tennisplätze vorhandenen Stellplätzen werden die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel der 18. BImSchV in der Ruhezeit am Sonntagmittag deutlich unterschritten. Die Beurteilungspegel betragen zwischen 51 und 54 dB(A). Es werden Spitzenpegel zwischen 56 und 61 dB(A) ermittelt. Die Sportanlage ist somit aus schalltechnischer Sicht am Tag sowohl außerhalb der Ruhezeiten als auch in weiteren Ruhezeiten bspw. am Abend uneingeschränkt nutzbar und verursacht keine schalltechnischen Konflikte innerhalb des Plangebiets.

Auch der Betrieb der Gaststätte im Nachtzeitraum (Montag bis Samstag 22.00-06.00 Uhr, Sonntag 22.00-07.00 Uhr, jeweils lauteste Nachtstunde) verursacht keine schalltechnischen Konflikte innerhalb des Plangebiets. Die ermittelten Beurteilungspegel von 45 bis 48 dB(A) halten die zulässigen gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte von 45 bzw. 50 dB(A) ein. Auch die zulässigen Spitzenpegel werden sicher eingehalten.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen des Sportanlagenlärms im Plangebiet keine schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorrufen und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Sportanlagenlärm nicht erforderlich wird.

Verkehrslärm im Plangebiet

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms der umliegenden bzw. neu geplanten Straßen untersuchungsrelevant. Am Tag (06.00-22.00 Uhr) werden demnach Beurteilungspegel bis 55 dB(A) innerhalb der Baugrenzen ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden deutlich unterschritten. Auch in der Nacht werden mit bis zu 48 dB(A) innerhalb der Baugrenzen die zulässigen Orientierungswerte deutlich unterschritten. Somit wird bereits die niedrigste Beurteilungsschwelle unterschritten. Vertiefende Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrslärm werden nicht erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorrufen und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm nicht erforderlich wird.

Neubau von Straßen

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine Straße neu gebaut. Dabei wird das Plangebiet in Richtung Norden an die Kreisstraße K 355 angebunden. Die Geräuscheinwirkungen durch den Neubau von Straßen sind anhand der Vorgaben der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu beurteilen.

Am Tag (06.00-22.00 Uhr) werden demnach Beurteilungspegel zwischen 36 und 53 dB(A) ermittelt. Die gebietsabhängigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten. Auch in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) werden mit Beurteilungspegeln zwischen 28 und 45 dB(A) die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschritten.

Zunahme des Verkehrslärms

Die Auswirkungen der Zunahme des Verkehrslärms entlang der umliegenden Straßen in Münchholzhausen und Dutenhofen sind untersucht und bewertet worden. Aufgrund der ermittelten geringfügigen Geräuschzunahmen werden durch die geplante städtebauliche Entwicklung entlang folgender Straßenabschnitte keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Münchholzhäuser Straße (Dutenhofen)
- Wetzlarer Straße (Dutenhofen)
- Stockwiese (Münchholzhausen)

Entlang der genannten Straßenabschnitte ist kein Ursachenzusammenhang zwischen der Planungsabsicht und der Verkehrszunahme vorhanden. Die Verkehrszunahmen sind gering und befinden sich im Bereich von erwartbaren Geräuschzunahmen entlang von Straßen mit Bündelungsfunktion.

Entlang der Gießener Straße wird eine bereits im Prognose-Nullfall ermittelte Geräuschbelastung durch das Planvorhaben weiter erhöht. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch weder am Tag noch in der Nacht erreicht bzw. überschritten. Auch ist die Verkehrslärmerhöhung durch das Vorhaben mit maximal 1,9 dB(A) in einer Höhe, in der die Verkehrslärmbelastung zukünftig nicht hauptsächlich durch das Vorhaben verursacht wird. Im vorliegenden Fall verursacht das Vorhaben im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des Oculus -Campus keine hohen Geräuschzunahmen und ist somit nicht alleiniger oder maßgebender Verursacher der künftigen Geräuschbelastung in den Ortslagen Münchholzhausen und Dutenhofen.

Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet und auch nicht in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem keine oberirdischen Gewässer.

Altlasten/Hinweise:

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Im Zuge von Erdaushubmaßnahmen kann es jedoch bei allen und auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür gegebenenfalls eine Nachuntersuchung notwendig werden kann.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich den zuständigen Behörden zur Prüfung anzuzeigen. Darüber hinaus treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffe enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen grundsätzlich sehr sorgfältig auszuführen. Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.

Mögliche Schadstoffbelastungen im Untergrund sind außerdem auch bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen und bei der Herstellung von Pflanzflächen zu berücksichtigen. Insbesondere zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. von Böden mit hoher Funktionalität sowie zum Schutz noch vorhandener, bisher kaum anthropogen veränderter Böden wird im Rahmen von Baumaßnahmen empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen. Die rechtlichen Vorgaben und fachlichen Anforderungen an den Bodenschutz sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

Amt für Stadtentwicklung
Stand: 17.06.2025

VORENTWURF