

**Stadt Freudenberg**  
**Die Bürgermeisterin**  
 - Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung  
 -  
 Az: 3.1/61 15 00

Zuständiges Produkt	
Konto / Kostenstelle	
Invest-Nr.	
Ermächtigungsübertragung	€
HH-Ansatz	€
Summe HH-Mittel	€
davon bereits verfügt	€
noch verfügbar	€

## BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich       nichtöffentlich

Vorlagen-Nr.	Datum
71/2017	05.04.2017

Beratungsfolge	Termin	TOP	Abstimmungsergebnis			
			Ein-stimmig	Ja	Nein	Enthal-tungen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik	25.04.2017	3.				
Rat	04.05.2017					

**Gewerbegebiet Wilhelmshöhe-Nord**  
 - Vorstellung des Denkmodells für eine von der Höhenlage und Flächengröße reduzierten Vorplanung

### 1. Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik empfiehlt dem Rat der Stadt Freudenberg folgende Beschlüsse zu fassen:

Auf der Grundlage des Denkmodells für eine von der Höhenlage und Flächengröße reduzierten Vorplanung des Gewerbegebietes „Wilhelmshöhe Nord“ wird die Verwaltung beauftragt, die weiteren Planungsschritte einzuleiten.

Soweit der Überschuss von Bodenmassen bezüglich deren Verwendung bzw. Einbau im Stadtgebiet Freudenberg Planungen auslöst, sind diese Planungen in einem Parallelverfahren durchzuführen.

Der Rat der Stadt Freudenberg hebt seinen Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchung gem. § 165 Abs. 4 des BauGB vom 18.04.2013 auf.

### 2. Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik am 20.04.2016 hat die Verwaltung mit der Vorlage Nr. 43/2016 umfangreich über die weiteren Verfahrensschritte für das im Regionalplan dargestellte Gewerbegebiet „Wilhelmshöhe Nord“ informiert. Für diese Planung war vorgesehen, eine vorbereitende Untersuchung gem. § 165 Abs. 4 des BauGB verfahrenstechnisch durch öffentliche Bekanntmachung einzuleiten. Der damals vorgesehene Untersuchungsraum (Anlage 1) sowie der Vorentwurf der Planung für das Gewerbegebiet, welcher Gegenstand des ersten Änderungsverfahrens zum Regionalplan war (Anlage 2), sind dieser Vorlage nochmals beigefügt.

Da sich nach eingehender Diskussion eine Mehrheit des Fachausschusses für diese Vorgehensweise nicht abzeichnete, wurde die Vorlage in der o. g. Sitzung zurückgezogen. Die Verwaltung nahm erneut Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümerinnen, den Waldgenossenschaften Bühl und Büschergrund über deren Vorstände auf, um ein für alle Seiten tragbares Konzept für eine Umsetzung des Gewerbegebietes zu finden.

Die in der Anlage 2 dargestellte Planung war von der Verwaltung so angelegt worden, dass eine Einsichtnahme in das Gebiet weitestgehend von Bühl ausgeschlossen ist und eine Terrassierung des Geländes im Massenausgleich (Auftrag und Abtrag im Gelände ohne Abfahren oder Anfahren von Bodenmassen) erfolgt. Diese Art der Terrassierung hat sich im Mittelgebirge bewährt und sollte auch bei dieser Planung entsprechend der Umsetzung „Wilhelmshöhe-West“ mit entsprechenden Böschungsneigungen umgesetzt werden.

Nach diesen Vorgaben ergab sich eine mittlere Terrassenhöhe von 434,50 m über N.N. welche vom Höhenniveau des Briefverteilerzentrums nur mit einer langgezogenen, anbaufreien Zufahrt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, parallel zur Autobahn, zu erreichen ist. Die beschriebene Höhenlage unterhalb der höchsten Erhebung Ischeroth hat wie bekannt vor allem bei den Vertretern der Waldgenossenschaft Büschergrund erhebliche Proteste hinsichtlich des Eingriffs in das Landschaftsbild hervorgerufen. Auch die Waldgenossenschaft Bühl hat auf die exponierte Höhenlage der Planung verwiesen und gefordert, dass eine Verkleinerung des Gebietes untersucht werden sollte. Besonderer Wert wurde von den Vertretern der Waldgenossenschaft Bühl darauf gelegt, dass eine Neuplanung weiter vom Wasserhochbehälter Ischeroth und dem hier beginnenden Übergang vom Wald zur freien Landschaft abrückt.

Die Verwaltung war bemüht, diese Vorschläge planerisch umzusetzen und hat in mehreren Besichtigungen des Gebietes mit den Vertretern der genannten Waldgenossenschaften Modellzeichnungen für eine Neuabgrenzung und Terrassierung besprochen.

Die als Anlage 3 dargestellte Planung zeigt das aus diesen Besichtigungen und Gesprächen entstandene Denkmodell für weitere Untersuchungen.

Im Wesentlichen erfolgen folgende Abweichungen von der bisherigen Planung durch das Denkmodell:

- Die bisherige mittlere Höhe der Terrasse lag bei 434,50 m über NN, die neue Höhenlage mit 420,0 m über NN liegt 14,50 m tiefer. Verbunden mit der angestrebten Verkleinerung des Gebietes ergibt sich so eine bessere Abschirmung in Richtung Büschergrund.  
Noch nicht zu beziffern ist die Größenordnung des Fels- und Erdmaterials, welches im Gebiet selbst nicht eingebaut werden kann und außerhalb des Gebietes eingebaut bzw. abgelagert werden muss. Es ist davon auszugehen, dass für die in Anspruch genommenen Bereiche ebenfalls entsprechende Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden, Wasserbehörden und vor allem mit der Bodenschutzbehörde aufzustellen sind.
- Die Verkleinerung des Gebietes von geplant ca. 11,0 ha netto Baufläche auf ca. 7,7 ha Baufläche nach der Reduzierung erscheint hinsichtlich der notwendigen verkehrlichen Anbindung und inneren Erschließung des Gebietes bezogen auf den Straßenbau, Verlegung von Kanal- u. Wasserleitungen einschl. der sonstigen Infrastruktureinrichtungen bis auf die zuvor beschriebenen Problemstellungen der Terrassierung wirtschaftlich, da erhebliche Streckenlängen eingespart werden können.
- Parallel zur Autobahn wird ein ca. 5,00 m hoher Erdwall geplant, welcher vor allem zur Abschirmung in Richtung Büschergrund dienen soll. Die Verwaltung ist sicherlich für die landschaftliche Einbindung wertvoll und bietet zudem die Möglichkeit, nicht einbaufähige Bodenmassen sinnvoll zu verwenden.(s. Anlage 4)
- Gegenüber der bisherigen Planung rückt das Denkmodell näher an den Bereich „Löw-Kurve“/L 908 und bedingt durch die Tieferlegung der Terrasse näher in die Talzone des hier offen geführten Siebelsaatbaches. Dabei bleibt das den Siebelsaat-

bach in diesem Bereich umschließende Wirtschaftswegesystem als vorhandene Zäsur bestehen und die geplanten Böschungsflächen beginnen erst hinter dem westlich gelegenen Wirtschaftsweg. Die für diese Planung in Anspruch genommenen Waldbereiche erscheinen der Waldgenossenschaft Bühl nicht so bedeutend wie die nach der Verkleinerung des Gebietes nun unberührt bleibenden Waldbestände unterhalb des Wasserhochbehälters.

Als nächste Planungsschritte sind die Planungen hinsichtlich der Terrassierungsmöglichkeiten in Abstimmung mit Geologen näher zu untersuchen um vor allem zu beziffern, wieviel Boden- und Felsaushub tatsächlich nicht im Gebiet eingebaut werden kann. Danach ist ein Konzept für den Umgang mit dem überschüssigen Bodenmaterial verwaltungsseits zu erarbeiten. Es ist davon auszugehen, dass der Einbau nur dann möglich wird, wenn sowohl eine umweltverträgliche wie transporttechnisch realistische Lösung gefunden wird. Zudem muss diese Lösung auch hinsichtlich der Terrassierungs- und Erschließungskosten in einem wirtschaftlichen Verhältnis zu den zu erwartenden Erlösen für vermarktbare Gewerbegrundstücke stehen. Sobald entsprechende Ergebnisse vorliegen wird das zu entwickelnde Konzept im Ausschuss für Stadtentwicklung, Kultur und Tourismus vorgestellt.

Mit den Vorständen der beiden Waldgenossenschaften wurde Einvernehmen darüber erzielt, dass auf der Grundlage des vorgestellten Denkmodells ein Betretungsrecht für die Stadt Freudenberg und von ihr beauftragte Planer für die Ausarbeitung weiterer Planungen besteht.

Weiterhin ist vereinbart, die Vorstände zeitnah über die anstehenden Planungsschritte zu informieren.

Trotz der bestehenden Unwägbarkeiten hinsichtlich der Umsetzung schlägt die Verwaltung vor, den Beschluss zur Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 4 BauGB aufzuheben.

(Reschke)