

## TOP 3

### **Bebauungsplan „Rot II“ im Stadtteil Erlenbach**

- a) **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**
- b) **Billigung des Vorentwurfs und Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**
- c) **Empfehlung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durch den GVV Osterburken**

### **Anlass der Planung**

Das bestehende Gewerbegebiet „Rot“ im Stadtteil Erlenbach ist die einzige Fläche der Stadt Ravenstein zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Diese Fläche ist nun nahezu vollständig bebaut. Aus diesem Grund möchte die Stadt Ravenstein eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes für die langfristige Deckung des örtlichen Bedarfs realisieren.

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Gewerbegebiet geschaffen werden, um den konkreten Bedarf örtlicher Betriebe und Unternehmen nach Gewerbeflächen zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Standortsicherung und der Weiterentwicklung der örtlichen Gewerbebetriebe und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze. Den örtlichen Gewerbebetrieben sollen zudem Entwicklungsmöglichkeiten an ihrem bestehenden Standort gegeben werden.

### **Verfahren**

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Der Planvorentwurf mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung wurde vom Ingenieurbüro IFK-Ingenieure aus Mosbach erarbeitet. Details hierzu können den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

Gemäß den Anregungen aus dem Gemeinderat vom 20.05.2021 wurde der zweite Anschluss zur Ausbildung einer innergebietlichen Ringerschließung verkehrstechnisch geprüft. Im Ergebnis ist ein zweiter Anschluss im angesprochenen außerörtlichen Bereich als sehr kritisch einzustufen. Die zweite Anbindung wäre im Hinblick auf die bestehenden Neigungen der Gemeindeverbindungsstraße zwar machbar läge allerdings außerhalb der OD-Grenze und hinter einer Schikane/Mittelinsel zur Geschwindigkeitsreduzierung. Aufgrund der nachfolgenden Kuppenlage außerorts mit eingeschränkten Sichtverhältnissen ist damit zu rechnen, dass die Verkehrsbehörde einer Anbindung nur mit einer zusätzlichen Linksabbiegerspur zustimmt. In Folge müsste der bestehende Graben sowie die Leitungen im Bankett der Gemeindeverbindungsstraße sehr aufwendig umgelegt bzw. tiefer gelegt werden. Innergebietlich würde sich ein wesentlich höherer Flächenbedarf für die Erschließungsstraße ergeben und gleichzeitig wären deutlich ungünstigere Grundstückszuschnitte in Kauf zu nehmen.

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Rot II“ im Stadtteil Erlenbach. Maßgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Abgrenzungsplan vom 03.03.2020, gefertigt vom Ingenieurbüro IFK- Ingenieure.
- b) Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Rot II“ gemäß der ursprünglichen Planung mit der verkehrstechnischen Erschließung als Stichstraße mit Wendeanlage mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 10.05.2021 und gibt diesen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frei. Diese wird in Form einer einmonatigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchgeführt.
- c) Der Gemeinderat empfiehlt dem GVV Osterburken, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des weiteren Verfahrens zu fassen.