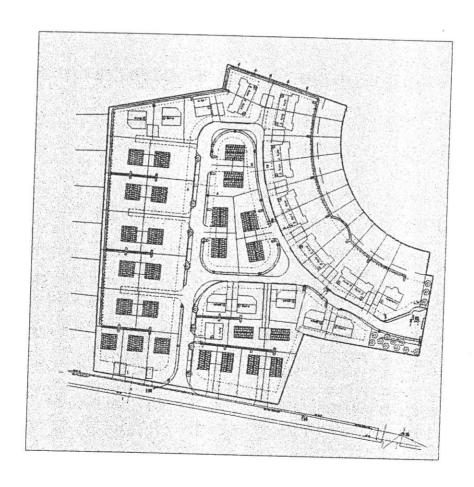
Gemeinde Priort

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen in Priort" 1. Änderung

Begründung



Stand: Mai 2001 /Satzungsbeschluss

Gemeinde Priort

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1

"Wohnen in Priort"

1. Änderung

Begründung

Stand: Mai 2001 / Satzungsbeschluss

Auftraggeber

Wohnpark Priort GmbH

Im Siebenborn 33

51688 Wipperfürth

Planverfasser:

Büro für Stadtplanung

Ralf Hennings

Swinemünder Str. 126

10435 Berlin

Tel.: (030) - 440 55 822

1 Veranlassung und Erforderlichkeit zur 1. Änderung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen in Priort" wurde im Jahr 2000 von der Gemeinde Priort als Satzung beschlossen und von der Genehmigungsbehörde mit Maßgaben genehmigt. Den Maßgaben wurden mit Beschluss am 13.04.2000 der Gemeindevertretung beigetreten und in den B-Plan eingearbeitet.

Der B-Plan ist somit seit dem 18.08.2000 rechtskräftig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zur inneren Erschließung sowie bei der Vermarktung der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass zur Realisierung der Planung eine Änderung des B-Planes erforderlich ist.

Der Vorhabensträger hat aus diesem Grunde den Antrag gestellt, das Änderungsverfahren zum o.g. B-Plan einzuleiten. Bei der durchgeführten Trägerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung wurden nur redaktionelle Änderungen angeregt und in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

2 Erläuterung der Änderungen

- a.) Im Einmündungsbereich Planstraße A / Planstraße D muß der Radius von 4,25 m auf 16,0 m erweitert werden. Dadurch erhöht sich die verkehrsberuhigte Verkehrsfläche zu Ungunsten der Wohnbaufläche "Wohnen 04" um ca. 50 m². Der Verlauf der Baugrenze wird angepasst (3 m Abstand zur Verkehrsfläche).
- b.) Erweiterung des Radius im Einmündungsbereich Planstraße A / Planstraße B und Planstraße C von 4,3 m bzw. 4,0 m auf 11 m. Dadurch erhöht sich die verkehrsberuhigte Verkehrsfläche zu Ungunsten der Wohnbaufläche "Wohnen 02" um ca. 40 m². Der Verlauf der Baugrenze wird angepasst (3 m Abstand zur Verkehrsfläche).
- c.) Erweiterung des Radius im Einmündungsbereich Planstraße D / Planstraße C, nördlicher Abschnitt von 6,0 auf 12,0 m. Dadurch erhöht sich die verkehrsberuhigte Verkehrsfläche zu Ungunsten der Wohnbaufläche "Wohnen 02" um 90 m². Der Verlauf der Baugrenze wird angepasst (3 bzw. 4 m Abstand zur Verkehrsfläche).
- d.) Am östlichen Ausbauende der Planstraße C wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12 m festgesetzt. Die Anlage ist eine nachträgliche Forderung zur Baugenehmigung. Die Verkehrsflächen erhöhen sich um ca. 150 m². Die Wohnbauflächen in "Wohnen 03" bzw.die östlich der Wohnbaufläche gelegene öffentliche Grünfläche verringern sich entsprechend.

Durch die Änderungen a.) bis d.) wird sich die Versiegelungsbilanz nur unwesentlich erhöhen, da die zusätzlichen Verkehrsflächen größtenteils in Betonrasenstein mit Abstandshaltern ausgeführt werden. Die größeren Schleppkurven gewährleisten die Befahrbarkeit der Planstraßen mit dem LKW. In dem nördlich der Planstraße D gelegenen Bereich der Planstraße C ist zusätzlich eine Einbahnstraßenregelung erforderlich und geplant.

Die Wendeanlage ist erforderlich, da die ursprünglich angedachte periodische Benutzung des Erschließungsweges (außerhalb des B-Plangebietes, westlich des Flurstückes 133 ge-

legen) nicht realisiert werden kann.

Aufgrund einer geringfügigen Abweichung zwischen der bereits in großen Teilen des B-Planes fertiggestellten Vermessung und der Vermassung des B-Plangebietes ändert sich der Verlauf der Planstraße C unwesentlich. Auf die Flächenverteilung wirken sich diese Änderungen nicht oder maximal in einstelliger Größenordnung aus.

In Planstraße C (westlich der geplanten Wendeanlage) ist eine leichte Verlaufskorrektur erforderlich. Hiermit wird das Gebiet "Wohnen 03" geringfügig verkleinert und das Gebiet "Wohnen 04" leicht vergrößert.

3 Auswirkungen der Änderungen

Mit den o.g. Anpassungen der verkehrlichen Erschließung ergeben sich sowohl für die Medienerschließung als auch für die Grünplanung, insbesondere für die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, keine Änderungen. Zusätzliche Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

4 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. I S.2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBI. Bbg I Nr. 12 S. 126), geändert durch das Gesetz zur Änderung der BbgBO und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBI. Bbg I S. 124)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG)
 i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBI. S.208)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGbl. I S. 859), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau und Raumordnungsgesetz 1998 -BauROG) vom 18. August 1997 (BGBL. I S.2081).