

## Begründung zur

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B „Elsässer Weg / Pfälzer Weg“

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B ist der Wunsch von [REDACTED], im Eckbereich Pfälzer Weg und Elsässer Weg die festgesetzte Dachneigung von 27 auf 45 Grad zu erhöhen.

Hierdurch können beim Ausbau von Dachgeschossen ansprechende und großzügige Wohnraumlösungen erreicht werden.

Da im gesamten westlich angrenzenden Quartier des Bebauungsplanes Nr. 80 B keine Festsetzungen bezüglich der Dachneigung bestehen, wird für die Grundstücke im Eckbereich Pfälzer Weg und Elsässer Weg ebenfalls auf die Festsetzung der Dachneigung verzichtet.

Aufgrund bereits genehmigter Bauvorhaben, erteilter Befreiungen, der geänderten Parzellenstruktur sowie der Beseitigung von erhaltenswerten Bäumen ist das ursprüngliche Planungskonzept im Teilbereich zwischen Salierstraße, Elsässer Weg und Pfälzer Weg nicht mehr in vollem Umfang zu verwirklichen.

Um für die Grundstückseigentümer Rechts- und Planungssicherheit zu schaffen, wird deshalb die Änderung des Bebauungsplanes nicht nur auf die Erhöhung der Dachneigung beschränkt, sondern der Änderungsbereich größer gefaßt und die Baugrenzen im Bereich zwischen Salierstraße, Elsässer Weg und Pfälzer Weg den tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt.

Die bisher festgesetzte rückwärtige Baugrenze entfällt.

Städtebauliches Ziel bleibt es aber weiterhin, für die aufgelockerte ein- und zweigeschossige Bebauung am Elsässer Weg, Salierstraße und Pfälzer Weg Freiflächen zwischen den Verkehrsflächen und der Bebauung zu schaffen oder zu erhalten.

Im Einmündungsbereich des Stichweges Pfälzer Weg sind die Baugrenzen ge-

ringfügig modifiziert worden. Auf die Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung wurde verzichtet, um auch hier großzügigere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten zu erlangen.

Um für das gesamte Quartier eine einheitliche Festsetzung zu erhalten, wird auf die zwingende zweigeschossige Bauweise im Eckbereich Pfälzer Weg / Elsässer Weg zugunsten einer maximal zweigeschossigen Bauweise verzichtet.

Verkehrsflächen sowie die Art der baulichen Nutzung werden durch die Neuplanung nicht verändert. Die Grundzüge der Planung bleiben bestehen.

Im Hinblick auf mögliche Immissionen, die von den Bahnanlagen der Bundesbahn ausgehen können, wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen: Für Neubebauung im parallelen Abstand von 100 m nordöstlich der Salierstraße wird empfohlen, sekundäre Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzunehmen.

Da es sich bei der Planänderung nur um eine Modifizierung des seit dem 11.07.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1 BauGB nicht erforderlich. Das festgesetzte Erhaltungsgebot für einen Baum vor dem Gebäude Pfälzer Weg 1 bleibt bestehen, zusätzlich wird innerhalb der Verkehrsfläche im Eckbereich Salierstraße / Pfälzer Weg ein Baum mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Paderborn, 11.05.1999

[REDACTED]  
Knickenberg  
Stadtplanungsamt [REDACTED]