

# Zusammenfassende Erklärung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im Februar 2013

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 73 III. Änderung „Querweg/Mallinckrodt-Schule“**

### **Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

Im Jahr 2013 werden aufgrund des G8-Abiturs (Abitur nach 12 Schuljahren) zwei Jahrgänge mit dem Universitätsstudium beginnen. Hierdurch wird ein immenser Druck auf dem studentischen Wohnungsmarkt erwartet, der durch den Bau neuer Studentenwohnheime bis zum Beginn des Wintersemesters 2013/14 aufgefangen werden soll.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich für die Entwicklung studentischen Wohnens die Fläche im Bereich Querweg/Mallinckrodt-Schule an.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die Nähe zur Universität aber auch zur Innenstadt Paderborns aus. Weiterhin ist die infrastrukturelle Anbindung (ÖPNV, MIV, Fuß- und Radwegeverbindungen) sehr gut.

Eingerahmt wird das Plangebiet überwiegend durch Wohnbebauung in Form von ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie, getrennt durch den Querweg, überwiegend zweigeschossigen Reihenhäusern. Südlich wird die Planfläche durch die Giselastraße und die Bundesstraße 64 begrenzt. Weiter südlich schließen das Industriegebiet Mönkeloh mit einem noch gelegentlich genutzten Steinbruch sowie das Naherholungsgebiet um den Monte Scherbelino an. Im Plangebiet selbst befindet sich die Pauline-von-Mallinckrodt-Schule mit ein- und zweigeschossigen Baukörpern.

Das städtebauliche Konzept teilt das Plangebiet in drei Bereiche auf.

Im Nordosten bleibt die Pauline-von-Mallinckrodt-Schule mit ihrer ein- und zweigeschossigen Bauweise auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche erhalten.

Im Westen ist weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Im Südosten wurde die Fläche zugunsten der angedachten studentischen Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da die Entwicklung in der Schullandschaft und damit der Bedarf an Schulerweiterungen oder -neubauten momentan kaum abzuschätzen ist, sollen neben diesen auch andere, der Allgemeinheit dienende Nutzungen möglich sein. So wurde die Fläche in der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 als Gemeinbedarfsfläche für schulische, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgewiesen. Damit kann der Standort sowohl als weiterer Schulstandort mit sportlichen Einrichtungen als auch für den Neubau z. B. eines Kindergartens genutzt werden. Auch die demographische Entwicklung mit einer älter werdenden Gesellschaft ist bei zukünftigen Planungen berücksichtigt. So können auf der Fläche planungsrechtlich auch Einrichtungen mit gesundheitlichem oder sozialem Schwerpunkt errichtet werden.

Weiterhin wurde ein Kinderspielplatz ausgewiesen, um diesen bei Bedarf einrichten zu können.

Es sind in diesem Bereich lediglich bis zu zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Höhe von 9,50 m zulässig. Dieses ist der Nähe zu den ein- und zweigeschossigen

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“

Nachbarwohngebäuden und der östlich liegenden Pauline-von-Mallinckrodt-Schule geschuldet. Durch die Beschränkung der Höhe wird eine nach Norden abfallende Staffelung im Gesamtgebiet erreicht, durch die es möglich ist, die Gebäude im neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) in einer dreigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss zuzulassen und gleichzeitig den städtebaulich gewünschten moderaten Übergang zu den niedrigeren nördlichen Wohnhäusern zu ermöglichen.

Das allgemeine Wohngebiet wurde im Südosten des Plangebietes ausgewiesen, um die Errichtung von Studentenwohnheimen zu ermöglichen.

Um hinsichtlich einer evtl. Nachfolgenutzung flexibel reagieren zu können, ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechend gefächerten Nutzungsmöglichkeiten ausgewiesen.

Die Gebäude dürfen maximal dreigeschossig errichtet werden. Das bedeutet jedoch bei einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m, dass auch ein um mind. 1 m zurückspringendes Staffelgeschoss zulässig ist.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen sowohl für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche als auch für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

Die Erschließung der Fläche erfolgt vom Querweg aus über eine Planstraße, die vom Investor nach Maßgabe des Straßen- und Brückenbauamtes zu errichten ist.

#### **Verfahrensstand**

Der ursprünglich für dieses Gesamtgebiet erstellte Bebauungsplan Nr. 73 wurde am 30.08.1977 rechtskräftig und zwischenzeitlich durch zwei Änderungen modifiziert.

In seiner Sitzung am 22.09.2011 beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 für das Gebiet „Querweg/Mallinckrodt-Schule“ anzunehmen.

In seiner Sitzung am 13.12.2011 fasste der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Beschluss zur III. Änderung des Bebauungsplanes „Querweg/Mallinckrodt-Schule“ und die Einleitung der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn im Parallelverfahren.

Gleichzeitig beschloss der Ausschuss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange für beide Verfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 13.02.2012 bis einschließlich 13.03.2012 statt.

In seiner Sitzung am 13.09.2012 beriet der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und beschloss den modifizierten Entwurf für die Offenlage.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.10.2012 bis einschließlich 02.11.2012 statt.

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“

Am 13.12.2012 beriet der Rat der Stadt Paderborn über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Offenlage und fasste den Satzungsbeschluss für die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5, Jahrgang 2013 der Stadt Paderborn am 22.02.2013 ist die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“ in Kraft getreten.

#### **Abwägungsvorgang**

##### **Abwägung der privaten Belange**

Eine Stellungnahme zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“ ging kurz vor der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 13.12.2011 ein (Beschluss zur Änderung und frühzeitigen Beteiligung) und wurde dem Ausschuss als Tischvorlage vorgelegt. Der Ausschuss beschloss die Stellungnahme zu berücksichtigen, so dass die Planung bereits zur frühzeitigen Beteiligung angepasst wurde. Die Fortführung der Heinrich-Lücking-Straße wurde gemäß Anregung weiterhin lediglich mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt, da die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche weiterhin über den ausgebauten Teil der Heinrich-Lücking-Straße erfolgen kann. Die Abwägung der Stellungnahme wurde formell im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgewogen und beschlossen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gingen seitens der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen ein.

In der Stellungnahme einer Firma aus dem Bereich des Industriegebietes Mönkeloh wurde darum gebeten, für das Plangebiet eine andere Nutzungsart als Wohnen vorzusehen, da es immer wieder zu Konflikten mit der herangerückten Wohnbebauung kommt. Weiterhin können gelegentliche Sprengungen im Bereich des Steinbruchs nicht ausgeschlossen werden.

Diese Stellungnahme konnte nicht berücksichtigt werden. Für das Industriegebiet Mönkeloh wurde zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 280 „Halberstädter Straße“ aufgestellt, der Lärmkontingente für die verschiedenen Flächen bestimmt. Damit ist zum einen sichergestellt, dass es für die angrenzenden Wohngebiete nicht lauter werden kann, zum anderen gibt es für die Betriebe bei heranrückender Wohnbebauung eindeutige Regelungen zu den erlaubten Lärmemissionen.

Für die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“ bedeutet dies, dass vom südlich gelegenen Industriegebiet Mönkeloh aufgrund der dortigen Festsetzungen keine Störungen hinsichtlich des Gewerbelärms zu erwarten sind.

Zur Anregung bzgl. der Sprengungen wurde ein Gutachten von der Firma DEKRA Industrial GmbH erstellt, welches die Auswirkungen von Sprengungen im Steinbruch südlich der Bundesstraße 64 auf mögliche Neubauten im Plangebiet aufzeigen sollte.

Das Gutachten zu Schwingungsmessungen kam zu dem Schluss, dass sowohl hinsichtlich der Auswirkungen auf Menschen als auch auf Gebäude keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiter ging auch eine von 52 Anwohnern unterzeichnete Stellungnahme mit 12 verschiedenen Anregungen ein.

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“

Folgende Punkte wurden angesprochen:

- Die Vorlage zur Annahme des Antrags auf Änderung des Bebauungsplanes enthielt andere Aussagen als die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgestellten Planung.
- Es wurde bezweifelt, ob die Nachfrage an Wohnraum durch Studierende dauerhaft sei.
- Wenn das Bauvorhaben nicht bis zum Sommer 2013 realisiert werden kann, sollte der Bebauungsplan Nr. 73 zurückgenommen werden. Auch sollte ein detaillierter Projektplan erstellt werden.
- Die städtebauliche Konzeption mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Geschosshöhen wurde kritisiert und in Frage gestellt.
- Die Verkehrsführung über die geplante Stichstraße und die damit zu erwartende Überlastung der Kreuzung Querweg/Giselastraße wurde bemängelt.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, vorhandene Kanal- und Leitungstrassen im nördlichen Bereich (Heinrich-Lücking-Straße) zu nutzen.
- Die Differenzierung der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes sei inakzeptabel.
- Die unterschiedliche Festsetzung der Bauweise (offene und besondere Bauweise) im Plangebiet sei nicht nachvollziehbar.
- Es wurde befürchtet, dass durch die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen die zukünftigen Wohnungen nicht genutzt werden.
- Die Anwohner befürchteten, zukünftig zusätzlichen Verkehrslärm ausgesetzt zu sein.
- Es wurde angeregt, ein verkehrsberuhigtes Einbahnstraßensystem zu installieren und die Geschwindigkeit auf dem Querweg im Bereich der Schule bis zur Kreuzung Giselastraße/Querweg auf 30 km/h zu reduzieren.
- Angeregt wurde die Reduzierung der Bauhöhen aufgrund der Belastungen durch das Zementwerk im Industriegebiet Mönkeloh.

In einer Zusammenfassung der Anregungen wurde in der Stellungnahme der Anlieger die Frage gestellt, warum der Bebauungsplan überhaupt geändert wird. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes sollten lediglich zweigeschossige Baukörper im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zulässig sein. Auch wurde als alternative Nutzung der neuen Wohnbauflächen ein Schwesternwohnheim des Brüderkrankenhauses vorgeschlagen.

In der Abwägung der unterschiedlichen Belange konnten die vorgebrachten Anregungen aus folgenden städtebaulichen Aspekten und Gründen in Teilbereichen berücksichtigt werden.

Die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen ergibt sich aus dem jeweiligen städtebaulichen Bedarf und wird seitens der Verwaltung auf Antrag von Bürgerinnen und Bürgern, Institutionen oder auch Fachämtern vorbereitet. Die politischen Gremien müssen der Aufstellung oder Änderung zustimmen.

Im vorliegenden Fall ist der geplante Bau von Studentenwohnheimen durch den doppelten Abiturjahrgang sowie dem Wegfall der Wehrpflicht und dadurch dem massiven Anstieg von Studentenzahlen zu erklären. Das Studentenwerk als Anstalt des öffentlichen Rechts stellte den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt angenommen wurde. Bei der Überplanung des Gesamtgebietes wurde der Bedarf an Flächen für den Gemeinbedarf weiterhin berücksichtigt.

In Bezug auf die Höhenstaffelung der Gebäude zielte die städtebauliche Konzeption darauf ab, die Baukörper zum einen in das Siedlungsgefüge zu integrieren und zum anderen die Voraussetzungen für die angedachten Nutzungen zu ermöglichen: Ziel der städtebaulichen Planung ist es, auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche möglichst vielen Studierenden die

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“

Möglichkeit zu geben, bezahlbare Wohnungen beziehen zu können und in unmittelbarer Nähe der Universität zu wohnen. Dieses kann nur durch eine verdichtete Bauweise mit mehrgeschossigen Wohngebäuden realisiert werden.

Weiterhin dient die kompakte Bauweise auf der vergleichsweise kleinen Fläche dazu, die Fläche für den Gemeinbedarf so groß wie möglich zu erhalten. Im Paderborner Stadtgebiet stehen nur noch sehr begrenzt Flächen für eine weitere Entwicklung der Schullandschaft und damit ggf. auch für ganz neue Schulformen mit einem Bedarf an neuen Gebäuden und Außenflächen zur Verfügung.

Zur verkehrlichen Situation wurden Fachbehörden gehört. Danach konnten die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zur Kenntnis genommen werden. Die Stellungnahmen wurden an die Fachdienststelle weitergeleitet.

Die Anregung, das Schwesternwohnheim des Brüderkrankenhauses für die Studierenden zu nutzen, konnte nicht berücksichtigt werden. Die Trägerschaft des Hauses liegt nicht bei der Stadt Paderborn, somit kann über die Räumlichkeiten nicht verfügt werden.

Während der Offenlage gingen seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Stellungnahmen ein.

#### **Abwägung der Behördenbelange**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gingen verschiedene Stellungnahmen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange ein.

In einer Stellungnahme des Kreises Paderborn wurde auf die Notwendigkeit eines Versickerungsgutachtens für das gesamte Plangebiet sowie auf mögliche Geräuschemissionen aus den festgesetzten Lärm-Emissionskontingenten des Bebauungsplanes Nr. 280 „Halberstädter Straße“ hingewiesen.

Diese Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

In Absprache mit dem Stadtentwässerungsbetrieb wurde die Festsetzung getroffen, dass für ein Bauvorhaben mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abzustimmen ist, inwieweit ein objektspezifisches Versickerungsgutachten durch den Bauherrn zu erstellen ist.

Hinsichtlich der Geräuschbelastung wurde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280 „Halberstädter Straße“ u. a. ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Schalleinwirkungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung einschätzen zu können. Hierbei wurde u. a. festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten, in der Nacht aber leicht überschritten werden. Diese Überschreitungen wurden jedoch im Rahmen der Abwägung als tolerierbar eingeschätzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 280) wurden den Betrieben dann Lärmkontingente zugeordnet, die deren Bestand sichern, jedoch zulässige Lärmwerte in Industriegebieten unterschreiten. Für die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 bedeutet dies, dass vom südlich gelegenen Industriegebiet Mönkeloh keine Störungen hinsichtlich des Gewerbelärms zu erwarten sind, zumal das Plangebiet nochmals etwa 680 m vom entsprechenden Messpunkt des Bebauungsplanes Nr. 280 entfernt liegt.

Die Anregungen der Feuerwehr zum Stichweg und anderen Zufahrten wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen hierzu wurden im Rahmen des Ausbaus der Straße und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren getroffen. Der Hinweis zur Löschwassermenge wurde durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“

Der Hinweis der Deutschen Telekom zum Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet wurde an die zuständigen Fachdienststellen weitergeleitet.

Das Jugendamt regte die Ausweisung eines Kinderspielplatzes auf der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche an. Zwar finden sich östlich und westlich des Plangebietes in fußläufiger Entfernung zwei Spielplätze, jedoch sollten durch den Spielplatz Synergieeffekte mit einem möglichen Kindergarten der Schule etc. genutzt werden können.

Diese Anregung wurde berücksichtigt und unter der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wurde die Nutzung Spielplatz aufgenommen.

Die Anregung den Bau von Freizeitanlagen oder eines Bewegungsparks zu ermöglichen wurde durch die Ausweisung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bereits planungsrechtlich berücksichtigt.

Während der Offenlage gingen zwei Stellungnahmen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange ein.

Diese Stellungnahmen von der T-Com Bielefeld bzw. der Feuerwehr Paderborn hatten keine Auswirkungen auf die Planung, wurden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachdienststellen weitergeleitet.

#### **Abwägung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen zu Umweltbelangen ein.

Das Amt für Umweltschutz und Grünflächen erstellte einen Umweltbericht (Stand Juli 2012) unter Berücksichtigung des Klimaschutzes. Der Bericht enthält auch die artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der §§ 44 Abs. 1 und 5 und 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 bezieht sich auf eine Fläche, für die durch den seit 1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 73 bereits Baurecht besteht. Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass es durch die Änderung nicht zu einer Erhöhung des bisherigen Überbauungsgrades kommt, da die Grundflächenzahl (GRZ) auch weiterhin bei 0,4 liegen wird.

Aus diesem Grund sind die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig. Somit ist aus Sicht des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen nicht notwendig.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutz-Richtlinie bekannt. Auch das Fachinformationssystem der LANUV weist keine planungsrelevanten Arten aus. Nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen besteht allenfalls die Möglichkeit, dass das Gebiet der Planänderung von geschützten Tierarten, wie z. B. Fledermäusen, zur Nahrungssuche genutzt wird.

Nicht zuletzt aufgrund der Lage und der relativ geringen Größe des Plangebietes ist daher nicht von negativen Auswirkungen auf (potentiell) vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes auszugehen. Artenschutzrechtliche Belange stehen daher aus Sicht des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen der Planänderung nicht entgegen.

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“

Mittels der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 soll durch Grünland und Gehölzstrukturen geprägte Gemeinbedarfsfläche in Wohnbauland umgewidmet werden, um den Bau von Studentenwohnheimen realisieren zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die umliegenden Straßen eine hohe Lärmbelastung auf das Gebiet einwirkt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich in erster Linie auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus. Für andere Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur und Sachgüter) sind die Auswirkungen der Änderung weniger gravierend. Der Umweltbericht führt jedoch aus, dass durch geeignete Maßnahmen, die teilweise in den Bebauungsplan übernommen werden konnten, die nachteiligen Veränderungen gemindert werden können.

Insgesamt wurde festgestellt, dass auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 73 bereits Baurecht für das Gebiet bestand. Hierdurch war eine nachhaltige Verschlechterung der aktuellen Umweltsituation durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 ausgeschlossen. Auch artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

#### **Fazit**

Aus Sicht der Stadt Paderborn hat die Neuordnung des Plangebietes zu Gunsten einer Wohnbebauung höchste Priorität.

Die Wohnungsmarktsituation für Studierende stellt sich zurzeit äußerst angespannt dar. Durch den doppelten Abiturjahrgang und den Verzicht auf die Wehrpflicht ist in den nächsten Jahren mit einer zunehmenden Anzahl von Studierenden zu rechnen. Aufgrund der Standortvorteile ist aus Sicht der Stadt Paderborn trotz der Lärmeinwirkungen an dieser Stelle die planungsrechtliche Absicherung von Wohnen gerechtfertigt. Angedacht ist die Nutzung der Wohnflächen für Studierende. So ist die Nähe zur Universität als Hauptbezugspunkt für die Studierenden mit der sehr guten und schnellen Erreichbarkeit sowohl für Fußgänger, Busnutzer als auch für Rad- und Autofahrer ein entscheidender Vorteil dieses Gebietes.

Weiter bietet das Plangebiet durch die gute Infrastruktur und Nähe zur Kernstadt entscheidende Vorteile.

Ein Großteil der verbleibenden Fläche steht weiterhin einer Gemeinbedarfsnutzung zur Verfügung.

Da von den Festsetzungen und Regeln der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 auch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, ist die Umsetzung städtebaulich unbedenklich, folgerichtig und vertretbar.

Mit den Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Querweg/Mallinckrodt-Schule“ werden die Voraussetzungen geschaffen, um sowohl Wohnbebauung als auch Nutzungen des Gemeinbedarfs planungsrechtlich abzusichern und städtebaulich sinnvoll ins Stadtgebiet zu integrieren.