

## **Bebauungsplan Nr. 606 - Artilleriestraße Nordwest (beschleunigtes Verfahren)**

### **Begründung zum Vorentwurf / Entwurf**

Stand: 13.01.2015

#### **A Rahmenbedingungen**

##### **1. Planungsanlass**

Auf Initiative des Eigentümers wurde geprüft, ob durch Anpassung des Planungsrechts eine bessere Flächenausnutzung im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden könnte.

Die Stadt Osnabrück verfolgt das Ziel das Wohnungsangebot durch eine verstärkte Innenentwicklung zu verbessern. So soll der hohen Wohnraumnachfrage entsprochen und durch die erhöhte Dichte ein umweltverträglicherer und ökonomischerer Umgang mit der Ressource Boden gewährleistet werden.

Zur Unterstützung dieser Ziele soll folglich im vorliegenden Planbereich eine zusätzliche rückwärtige Bebauung ermöglicht werden.

##### **1.1 Verfahren**

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 606 – Artilleriestraße Nordwest - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.656 m<sup>2</sup>. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten werden würde. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Die Öffentlichkeit hat stattdessen die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **2. Ausgangssituation**

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Westerberg und liegt im Bereich der Grundstücke Artilleriestraße 7 - 19. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,6 ha.

### 2.2 Bestandsanalyse

Die Artilleriestraße ist beidseitig durch eine zweigeschossige, straßenraumorientierte Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Rückwärtig angrenzend weist der Bebauungsplan Nr. 571 ein Sondergebiet „Wissenschaftspark“ aus, in welchem eine bauliche Entwicklung bis zu einer Höhe von 76,5 m über Normalhöhennull (NHN) in abweichender Bauweise ermöglicht wird. Im südlichen Bereich des B-Planes Nr. 571 ist eine entsprechende Bebauung bereits entstanden. Im Plangebiet zeichnen sich die Grundstücke bei einer Tiefe von ca. 48 m durch großzügig dimensionierte Gartenbereiche aus.

### 2.3 Planerische Ausgangslage

#### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Da sich die verbindliche Bauleitplanung aus dem FNP entwickelt, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

#### 2.3.2 Ökologische Standards in der Bauleitplanung

In seiner Sitzung am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen. Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden. Vor diesem Hintergrund sind im Bebauungsplanverfahren Aspekte wie z. B.

- Energiekonzept,
- Photovoltaik / Sonnenkollektoren,
- Fassaden- und Dachbegrünungen,
- Begrünung von Stellplatzbereichen und
- Regenwasserversickerung

zu berücksichtigen.

#### 2.3.3 Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen.

### 2.4 Rechtliche Ausgangslage

#### 2.4.1 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht bisher kein Bebauungsplan, sodass er bis zur Rechtsverbindlichkeit des neu aufzustellenden Plans nach § 34 BauGB zu bewerten ist.

#### 2.4.2 Grundbesitz

Die zu überplanenden Flächen befinden sich im Privatbesitz dreier unterschiedlicher Eigentümer, die für eine Nachverdichtung städtebaulich geeigneten und mit zusätzlichen Baufenstern überplanten Grundstücke sind in Besitz eines Einzeleigentümers.

### **B Planungsziel**

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, eine bestandsverträgliche wohnbauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen. Das Konzept entspricht dabei sowohl den städtischen Zielsetzungen zur quantitativen als auch zur qualitativen Wohnungsbauentwicklung.

### **C Planungsinhalt**

#### **1. Städtebauliche Grundidee**

Um die Bewohner der bestehenden Bebauung nicht unverhältnismäßig zu belasten und eine sich städtebaulich einfügende Neuentwicklung zu gewährleisten, werden die Baufenster im rückwärtigen Bereich eng gefasst, sowie eine reduzierte Höhenentwicklung und eine offene Bauweise festgesetzt. Der Bestand selbst wird durch an ihn angepasste Baufenster und Festsetzungen zur geschlossenen Bauweise abgesichert. Die Vorderbebauung ist durch die Artilleriestraße bereits erschlossen, für die rückwärtige Bebauung lässt sich eine Zufahrt auf den privaten Flächen zwischen den Bestandgebäuden realisieren.

Mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL wurde errechnet, dass das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept bei den späteren Wohnhäusern eine gute Nutzung der Solarenergie ermöglicht. Im Durchschnitt können solare Energiegewinne in einer Größenordnung von bis zu ca. 75,33 % erzielt werden.

#### 1.1 Planungsalternativen

Da sich unter Berücksichtigung der Bestandssituation weder eine deutlich höhere Verdichtung ermöglicht, noch eine abweichende Nutzungsart in das Gebiet einfügen würde, kommt als Alternative lediglich der Verzicht auf die vorliegende Planung in Betracht.

#### **2. Erschließung**

##### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist durch die Artilleriestraße bereits öffentlich erschlossen. Die Zuwegung zu den rückwärtigen Gebäuden kann zwischen den Bestandsgebäuden hergestellt werden.

##### 2.2 Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann über das im Bebauungsplan eingetragene Leitungsrecht sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Das Trinkwassernetz wird nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs herangezogen werden.

Das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz in der Artilleriestraße angeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Im Rahmen einer im Jahr 2014 durchgeführten Bodenfunktionsbewertung durch das Büro Sack + Temme GbR wurde die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken als nicht möglich dargestellt. Infolgedessen sind neu zu errichtende Gebäude an das Kanalnetz in der Artilleriestraße anzuschließen.

### 2.3 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Planbereichs befinden sich öffentlich gewidmete Wege im Sinne des § 68 Abs. 1 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG), in denen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze ihre den öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien verlegen können.

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der Memeler Straße und des geplanten Kinderspielplatzes an der Friedrich-Janssen-Straße/Marie-Curie-Straße. Durch die im Rahmen des Verfahrens neu zu sichernde Wegebeziehung wird die Erreichbarkeit beider Spielplätze verbessert.

## **3. Immissionsschutz**

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und § 1 Abs. 5 BauGB.

An den Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten sind folgende Orientierungswerte nach DIN 18005 anzusetzen:

Reine Wohngebiete (WR):	tags: 50 dB(A)	nachts: 40/35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA):	tags: 55 dB(A)	nachts: 45/40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	tags: 60 dB(A)	nachts: 50/45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

### 3.1 Verkehrslärm

Auf Grundlage der strategischen Lärmkarten der Stadt Osnabrück und einer Verkehrszählung in der Artilleriestraße von November 2014 ist nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete auszugehen. Der durch die Nachverdichtung zu erwartende Verkehrszuwachs führt im Verhältnis zur bestehenden Verkehrsfrequenz zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung.

### 3.2 Gewerbelärm

Der angrenzende B-Plan Nr. 571 - Wissenschafts- und Wohnpark Scharnhorstkaserne – weist für bestehende und zukünftige Gewerbebauten Lärmkontingente aus. Basierend auf diesen Festsetzungen wurde 2015 durch das Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Unbedenklichkeit der vorliegenden Planung nachweist. So werden auch bei einer theoretischen, maximalen Ausnutzung der vorliegenden Lärmkontingente im benachbarten Bebauungsplan die Orientierungswerte der

DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) an den Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet eingehalten.

### 3.3 Luftreinhaltung

Der Planbereich liegt innerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück. In dieser herrschen erhöhte Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen.

Feuerungsanlagen sind eine bedeutende Quelle für besonders gesundheitsgefährdende Stoffe wie Feinstaub und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Vor allem mit Holz befeuerte Kleinf Feuerungsanlagen tragen zu diesen Emissionen maßgeblich bei. Hauptquelle der Feinstaubemissionen sind Einzelraumfeuerungsanlagen, die zumeist als Zusatzheizung zu den zentralen Öl- und Gasheizungen in den Haushalten betrieben werden. Aufgrund des stetig steigenden Holzeinsatzes ist weiterhin von einem Emissionsanstieg auszugehen. Die textliche Festsetzung soll einerseits zu einer weitgehenden Luftreinhaltung im Zuge der zusätzlichen Bebauung beitragen, andererseits den angestrebten Ausbau der energetischen Nutzung von Biomasse nicht behindern. Deshalb sind feste Brennstoffe nur dann zulässig, wenn sie möglichst umweltverträglich in effizienten und emissionsarmen Feuerungsanlagen eingesetzt werden. Der festgesetzte Grenzwert greift hierbei auf die Regelungen der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) zurück.

## **4. Städtebauliche Festsetzungen**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Sowohl im Bestand als auch im rückwärtigen Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch wird die im Planbereich dominierende Wohnnutzung abgesichert und gleichzeitig die (weitere) Ansiedlung von gebietsverträglichen, gewerblichen Nutzungen ermöglicht.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese ermöglicht eine effiziente und damit umweltgerechte Nutzung des Bodens, ohne für die Umgebung unverhältnismäßige Dichten zuzulassen.

#### 4.2.1 Gebäudehöhen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine max. Gebäudehöhe von 81 m über Normalhöhennull (NHN) und eine max. Traufhöhe von 75,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen dem dort vorhandenen Bestand und soll dessen straßenraumbildende Ausprägung zukünftig erhalten. Im rückwärtigen WA 2 wird die Gebäudehöhe auf 74,5 m über NHN begrenzt. Die städtebauliche Unterordnung des rückwärtigen Bereichs soll so gewährleistet werden.

### 4.3 Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten.

Während im WA 1 eine geschlossene Bauweise festgesetzt wird, gilt im WA 2 die offene Bauweise. So wird entlang des öffentlichen Straßenraumes eine möglichst hohe Ausnutzung ermöglicht, während der ruhige Charakter des hinteren Bereichs durch eine aufgelockerte Bebauung unterstützt wird.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Planbereich durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei orientieren sich die vorderen Baufelder stark an der Bestandsbebauung, um die städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum beizubehalten. Für eine neue Bebauung im rückwärtigen Bereich werden gering dimensionierte Baufenster ausgewiesen, welche zukünftige Gebäude auf ein der städtebaulichen Situation angemessenes Maß begrenzen sollen. Auf ein zusätzliches Baufenster auf den Grundstücken Artilleriestraße 7 und 7a wurde nach eingehender Prüfung verzichtet. Anders als im südlichen Planbereich kann an dieser Stelle die starke Nachverdichtung in die Grundstückstiefe nicht durch eine Auflockerung in der Grundstücksbreite kompensiert werden.

#### 4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet werden ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Im Verlauf zwischen Bestands- und Neubebauung wird damit zum einen die fußläufige Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude abgesichert, zum anderen die technische Erschließung durch die Versorgungsträger gewährleistet. Zwischen den Hausnummern 9 und 7A wird darüber hinaus eine Fußwegverbindung zwischen Artilleriestraße und Wissenschaftspark geschaffen, die insbesondere die Erreichbarkeit von Grundschule, Kita und Kirche südöstlich des Plangebiets verbessern soll. Deren Umsetzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer begleitend zum Verfahren sichergestellt.

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, sind die betroffenen Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten.

#### 4.6 Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Dachneigung von weniger als 15° soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, so dass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden. Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

### **5. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung, sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

### 5.1 Dächer

Im WA 1 werden traufständige Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 40 und 50° vorgeschrieben, um die einheitliche, räumliche Wirkung der Wohnbebauung in der gesamten Artilleriestraße zu erhalten. Da die Bebauung im WA 2 durch ihre Lage und ihre begrenzte Höhenentwicklung keine raumbildende Wirkung zur Artilleriestraße hin erzielt, wird hier auf eine Festsetzung verzichtet. So werden auch für Photovoltaikanlagen und Begrünung günstige Dachformen ermöglicht.

### 5.2 Fassaden

Um Störungen der Gebäudegestaltung bzw. des Gebäudezusammenhangs bei Doppel- und Reihenhäusern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass bei der Fassadengestaltung von Doppel- und Reihenhäusern einheitliche Materialien und Farben zu wählen sind.

## **6. Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

### 6.1 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Die Stellungnahme des niedersächsischen Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Rahmen der Behördenbeteiligung bleibt abzuwarten.

## **7. Maßnahmen**

### 7.1 Folgekosten der Bauleitplanung

Der Stadt Osnabrück entstehen durch die vorliegende Planung keine weiteren Kosten.

## **D Umweltbelange**

Mit der Aufstellung des B-Planes 606 werden auf derzeitigen Grün- bzw. Gartenflächen (Scherrasen) mit Gehölzstrukturen und zum Teil prägenden Einzelbäumen mehrere Baufenster zur Errichtung von Wohngebäuden festgesetzt. Während die Grünflächen im Allgemeinen keine relevante ökologische Wertigkeit aufweisen, erreichen Heckenstrukturen sowie Einzelgehölze teilweise durchaus eine nennenswerte ökologische Bedeutung. Auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB ist der Verlust von ggf. höherwertigen Biotopstrukturen nicht quantifiziert worden; eine diesbezügliche Kompensation erfolgt von daher nicht.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels entsprechender Hinweise sichergestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Im Rahmen der Planung werden natürlich gewachsene Bodengesellschaften/-typen überplant bzw. neu versiegelt, die laut Bodenfunktionskartierung eine hohe Bedeutung aufweisen und

gemäß der "ökologischen Kriterien in der Bauleitplanung" nach Möglichkeit erhalten werden sollten. Eine Kompensation hinsichtlich der Versiegelung dieser Böden erfolgt auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB nicht.

Die bestehende Bebauung entlang der Artilleriestraße weist zwei Durchlässe auf, die noch ein Durchströmen von Frischluft ermöglichen; einer dieser Durchlässe wird zukünftig durch einen Baukörper blockiert werden, was sich zumindest im Umfeld stadtklimatologisch nachteilig auswirken kann.

Insgesamt werden mit dem Vorhaben negative Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Verlust von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen) sowie Boden (Neuversiegelung) und Kleinklima (Barriere) prognostiziert.

## **E Abwägung der Umweltbelange**

Der Intention des § 13a BauGB folgend wird der zu befürchtende Verlust von Heckenstrukturen und Einzelgehölzen durch die ökologischen Vorteile einer dichteren Siedlungsstruktur mit effektiverer Infrastrukturausnutzung und kurzen Wegen für die Bevölkerung aufgewogen.

Die Belange des Artenschutzes sind durch die Regelungen nach § 44 BNatSchG hinreichend abgesichert.

Auf die besondere Wertigkeit der Böden wird durch die eng gefassten Baufenster, insbesondere im rückwärtigen Bereich, und die auch hier ermöglichte Zweigeschossigkeit, im Sinne eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden, Rücksicht genommen.

Die negativen stadtklimatologischen Auswirkungen des mittleren Baukörpers werden aufgrund der Bestandssituation als hinnehmbar angesehen. Der Luftzug durch den ohnehin nur 10 m breiten Durchgang zwischen den Gebäude Artilleriestraße 11a und 13 trifft auch heute schon auf eine großflächige Neubebauung im angrenzenden Wissenschaftspark.

## **F Sonstige Angaben**

### **1. Sozialverträglichkeit**

Mit diesem Bebauungsplan sollen Flächen für die Schaffung städtischen Wohnraums bereitgestellt werden. Dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleistet.

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der Memeler Straße und des geplanten Kinderspielplatzes an der Friedrich-Janssen-Straße/Marie-Curie-Straße. Die Ausweisung eines zusätzlichen Kinderspielplatzes im Planbereich ist damit nicht erforderlich.

### **2. Flächenbilanz**

Planbereichsfläche:	<b>ca. [6.656] m<sup>2</sup></b>
Bauflächen:	ca. [6.656] m <sup>2</sup>
davon Wohngebiete (WA):	ca. [6.656] m <sup>2</sup>
davon Mischgebiete (MI):	ca. [0] m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. [0] m <sup>2</sup>

Grünflächen (öffentlich):	ca. [0] m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft:	ca. [0] m <sup>2</sup>
Flächen für Lärmschutzmaßnahmen:	ca. [0] m <sup>2</sup>