

# STADT SANKT AUGUSTIN

## BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

### zum Bebauungsplan Nr. 522 „Schiffsstraße“

**Bearbeitung:**

**Teil A (Begründung) : Stadt Sankt Augustin  
Fachdienst 6/10/1 - Planung  
H. Klein, 24.08.2010**

**Teil B (Umweltbericht) :** 

**Gesellschaft für Umweltplanung  
und wissenschaftliche Beratung  
Bahnhofstraße 31, 53123 Bonn  
Helmut Dahmen, 13.05.2010**

## TEIL A BEGRÜNDUNG

### A ALLGEMEINES

#### 1. Anlass der Planung/Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 522 „Schiffstraße“ sollen für die Umsetzung folgender städtebaulicher Zielvorstellungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden:

- Nachverdichtung eines minder genutzten, gut erschlossenen Bereiches
- Nachfrageorientierte Bereitstellung von Einfamilienhäusern
- Schaffung eines attraktiven, in sich abgeschlossenen Wohnquartiers, das insbesondere die Bedürfnisse junger Familien zugeschnitten ist
- Städtebauliche Neuordnung einer ortskernnahen Fläche
- Umsetzung der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes Sankt Augustin 2025 - Förderung der Innenentwicklung/Ausbau eines als vorrangig zu entwickelnden Wohnbaupotentials

Darüber hinaus besteht die Absicht ein Wohnquartier zu entwickeln, welches über eine innovative Ausrichtung insbesondere im energetischen Bereich eine Vorbildfunktion übernehmen soll.

#### 2. Lage des Gebietes

Der betreffende Geltungsbereich befindet sich in direkter Nähe zum Ortsteilzentrum Mülldorf. Er beinhaltet in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 2 die Fläche zwischen der Schiffstraße, der Dammstraße, dem Abenteuerspielplatz und der Grenze zur Flur 1.

#### 3. Vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 522 „Schiffstraße“ (Gesamtgröße: ca. 1 ha) umfasst zum einen den heutigen Spiel- und Bolzplatz an der Schiffstraße, zum anderen beinhaltet der Geltungsbereich des B-Planes einzelne Teilflächen der in nördlicher Richtung angrenzenden öffentlichen Grünfläche, welche als Abenteuerspielplatz genutzt wird.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der novellierte Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin vom 20.05.2009 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 522 „Wohnbaufläche“ dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

5. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

6. Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept lässt ein in sich abgeschlossenes Quartier entstehen, dessen Qualitäten vor allem im inneren Freiraum liegen. Dieser soll insbesondere als Spielfläche und Treffpunkt für junge Familien dienen. Gleichzeitig soll hier eine öffentliche Fußwegeverbindung zur Dammstraße entstehen. Im Übergang zur Schiffsstraße wird ein kleiner Quartiersplatz den Eingang markieren. Geplant sind 25 Wohneinheiten, überwiegend in Form von Hausgruppen, wobei die lockere Gruppierung einem übermäßig dichten Erscheinungsbild entgegenwirkt. Der gesamte Bereich ist autofrei konzipiert und in punkto verkehrlicher Erschließung so angelegt, dass der ruhende Verkehr in den Randbereichen des Quartiers in Form von Carports untergebracht werden kann. Dieser Entwurfsansatz gewährleistet auch ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzung auf der einen und Turnhalle/Abenteuerspielfeld auf der anderen Seite.

B BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

1. Art der baulichen Nutzung

Für alle baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes wird eine Nutzung im Sinne eines „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht sowohl dem Charakter der angrenzenden Bebauung als auch der gewünschten Entwicklung innerhalb des neuen Wohnquartiers.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden lediglich ausnahmsweise zugelassen, weil diese je nach Ausprägung sowohl zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen (einschließlich entsprechendem Parkdruck), als auch zu einer zumindest temporär erhöhten Schallimmission führen können. Beides würde dem gewünschten Charakter eines ruhigen Wohngebietes zuwiderlaufen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind ausgeschlossen worden, da die kleinteilige Grundstücks- und Erschließungsstruktur für derartige (flächenintensive) Standorte nicht geeignet ist. Des Weiteren würde dies dem Planungsziel, ortskernnahen Wohnraum zu schaffen, entgegenwirken. Schließlich soll die damit verbundene erhöhte Verkehrs- und Immissionsbelastung der angrenzenden Wohngebiete vermieden werden.

Die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen wurden auf maximal 9 qm beschränkt. Damit sollen unverhältnismäßig große Nebenanlagen (Gartenhäuser etc.) und deren negative Ausstrahlung auf die Gesamtgestaltung verhindert werden. Damit soll der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen werden, welche ausgehend von den Wohnwegen/dem inneren Grünzügen, einen direkten Einblick in die Gärten erlaubt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) in den Allgemeinen Wohngebieten wurde an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (für Allgemeine Wohngebiete) orientiert. Damit soll zum Einen dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll mit dieser Festsetzung aber auch eine zeitgemäße und wirtschaftliche Ausnutzung der neu entstehenden Grundstücke ermöglicht werden.

Zusammen mit der in § 19 BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke auf damit auf maximal 60 % fixiert. Dabei sind den einzelnen Grundstücksflächen die Flächenanteile der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze/Carports zuzuordnen, so dass tatsächlich mindestens 40% des Allgemeinen Wohngebietes unversiegelt bleiben. Zudem wird der innere Grünzug mit seinen größeren, unversiegelten Flächen einer als zu dicht empfundenen Bebauung entgegenwirken.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde an den bestehenden Höhenverhältnissen der umliegenden Wohnbebauung orientiert. Damit wird eine kompakte, wirtschaftliche Bebauung bei gleichzeitiger Verhinderung von Verschattungen der Gartenflächen erreicht.

## 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Kleinteiligkeit der direkt angrenzenden Bebauungen soll der Eindruck einer geschlossenen Bebauung vermieden werden. Dementsprechend wurden die überbaubaren Grundstücksflächen in einzelne rechtwinklig zur Schiffstraße stehenden, kleinteiligen Hausgruppen in offener Bauweise gegliedert. Die geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergarten, Windfang, Vordach, Außentreppe

usw.) wurden zugelassen um ausreichend Spielraum für die Planung einer modernen, wirtschaftlich orientierten Architektur und spätere Gebäudeergänzungen zu geben.

#### 4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird in den neu zu entwickelnden Wohngebieten auf „eins“ beschränkt, um hier eine hinsichtlich der städtebaulichen Eigenart, des Verkehrsaufkommens und der Unterbringung des Ruhenden Verkehrs problematische Entwicklung zu verhindern.

#### 5. Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Die Kfz-Erschließung für das Wohnquartier soll über die äußeren, prinzipiell bereits bestehenden, Straßen/Wege erfolgen, während die einzelnen Gebäude lediglich über befahrbare Wohnwege zu erreichen sein werden. Dem entsprechend wird der ruhende Verkehr ebenfalls in den Randbereichen in Form von privaten Gemeinschaftsanlagen untergebracht. Darüber hinaus sind 28 zusätzliche Stellplätze, die den Besuchern des Wohngebietes und der Turnhalle dienen, in der Verkehrsfläche vorgesehen. Die Fahrbahnquerschnitte orientieren sich aufgrund der reinen Erschließungsfunktion an den Mindeststandards für Wohnstrassen (EAE 85/95, RAST 06) lediglich im Bereich der Besucherstellplätze auf die dort erforderlichen 6,00 m aufgeweitet, was gleichzeitig der Sicherung des Fußgängerverkehrs zur Turnhalle dient.

Die Wendeanlage im Nordosten des Plangebietes dient der Befahrbarkeit mit dreiachsigen Lkw (z.B. Müllentsorgung des Wohngebietes) und ist entsprechend den Vorgaben der RSAG (Wendeanlage 2) dimensioniert. Die damit in Verbindung stehende Überhangfläche in der öffentlichen Grünfläche wird beim Wenden der Fahrzeuge benötigt und muss dem entsprechend von höherem Bewuchs freigehalten werden. Die Wendeanlage dient gleichzeitig der Erschließung des Abenteuerplatzes durch KFZ.

Ergänzend zu dem beschriebenen Erschließungssystem für den motorisierten Verkehr wird über den innerhalb der Bebauung angeordneten Grünzug (öffentliche Grünfläche) eine Fußwegeverbindung von der Schiffstraße zur Dammstraße aufgebaut. Der gesamte Bereich wird für KFZ gesperrt um die geplante autofreie Ausführung nicht aufzuweichen und eine Fahrbeziehung zwischen den hierfür nicht ausgelegten Wohnwegen zu verhindern. Darüber hinaus beinhaltet das städtebauliche Konzept einen neu zu gestaltenden Quartiersplatz für das Wohnquartier sowie den Vorplatz zur Turnhalle. Beide Flächen sollen als „Treffpunkt“ eine attraktive Gestaltung/Begrünung erhalten. Der Vorplatz zur Turnhalle kann gleichzeitig zur fußläufigen Erschließung des Abenteuerplatzes herangezogen werden. Die Bäume in diesen Bereichen dienen ebenso wie die im Bereich der Besucherstellplätze dem ökologischen Planungsausgleich. Die innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbe-

stimmung eingetragenen Baumstandorte sind lediglich in Bezug auf die Anzahl, nicht aber hinsichtlich der genauen Standorte bindend.

## 6. Grünflächen

Das städtebauliche Konzept begünstigt eine starke Durchgrünung des entstehenden Innenraumes. Ebenso ist hier die Entwicklung eines Teils des Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB möglich, wobei dieser aufgrund des angestrebten Verdichtungsgrades der geplanten Bebauung größtenteils auf externen Flächen nachgewiesen werden muss. Der dort entstehende Grünzug soll vor allem den zukünftigen Bewohnern als Erholungs- und Spielfläche dienen. Darüber hinaus soll eine öffentliche Wegeverbindung zur Dammstraße aufgebaut werden. Der Fußweg wird auf eine Breite von 1,50 m begrenzt und als wassergebundene Decke ausgeführt um den Charakter des Grünzuges zu unterstreichen und die versiegelten Flächen zu reduzieren. In Verbindung mit dem Grünzug steht eine 1,50 m breite Fläche am südöstlichen Plangebietsrand, welche aus Gründen der Abschirmung gegenüber dem Gebäudebestand erhalten und mit einer Hecke bepflanzt werden soll. Dem entsprechend wird der gesamte Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die am nördlichen Plangebietsrand befindliche Grünfläche resultiert aus dem dort bereits bestehenden Abenteuerspielplatz (B-Plan Nr. 515), dessen südliche Abgrenzung infolge der vorliegenden Planung angepasst werden musste.

Der heutige Spiel- und Bolzplatz wird auf einer Ersatzfläche nördlich des Kindergartens in der Wellenstraße verlegt. Damit kann für die Kinder des neuen Wohnquartiers eine gefahrlose Erreichbarkeit über die Dammstraße (ca. 200 m) ermöglicht werden. Die Realisierung der Bebauung wird gemäß den politischen Beschlüssen erst in Angriff genommen, wenn für den bestehenden Spiel- und Bolzplatz ein entsprechender Ersatz geschaffen ist.

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der gemäß BauGB erforderliche Landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) zum B-Plan Nr. 522 wurde durch die *Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung* erarbeitet. Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der bestehenden Biotoptypen ergab einen Wert von 75.881 Punkten (nach Ludwig). Aufgrund der Zielsetzung des B-Planes (Nachverdichtung) können die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise am Ort des Eingriffs durchgeführt werden. Es handelt sich hierbei um die öffentlichen Grünflächen, Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung der Verkehrsflächen und der Gemeinschaftsanlagen, sowie die mit einem entsprechend geringen Wert zum Ansatz gebrachten späteren Hausgärten. Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen müssen noch 48.424 Punkte extern kompensiert werden. Hierzu wird das städtische Ökokonto herangezogen. In diesem Zusammenhang bleibt festzuhalten, dass die Erschließungsflächen im Plangebiet ei-

nen Anteil von 24,4 % an dem errechneten und ausgewiesenem Flächen- und Maßnahmenbedarf haben.

Der LPB wurde auf der Grundlage des Planungsstandes vom 13.05.2010 erarbeitet. Im Nachgang zu der Sitzung des Rates der Stadt Sankt Augustin vom 30.06.2010 wurde der B-Plan in einem geringen Umfang modifiziert. Die daraus resultierenden Abweichungen im Hinblick auf die Bilanzierung (u. a. Verbreiterung des Grünzuges) sind nach Abstimmung mit der Gesellschaft für Umweltplanung neutral. Auf eine Anpassung des LPB konnte daher verzichtet werden.

#### 8. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz)

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurden die artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Bei dieser Voruntersuchung wurde festgestellt, dass sich in den im Plangebiet bestehenden Pappeln Fledermausquartiere befinden. Da eine Erhaltung der Pappeln planungstechnisch und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht realistisch ist, wurde eine Spezielle Artenschutzprüfung (SAP) bezüglich der nachgewiesenen Fledermausarten durchgeführt. Für die vorgefundenen Fledermausarten (Kleine Bartfledermaus, Rauhhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus) sind nach § 42 Abs. 5 BNatSchG artspezifische, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann laut Gutachten vermieden werden, indem Maßnahmen umgesetzt sind, die dazu dienen, die ökologische Funktion der Quartiere dieser Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen. Dazu müssen vor Beginn der Rodungsarbeiten fünf geeignete Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Umfeld des B-Plangebiets angeboten werden, so dass der Lebensraum der Art erhalten wird. Aus dem gleichen Grund müssen lineare Gehölzanpflanzungen, welche der Verbesserung der Jagdmöglichkeiten dienen, angelegt werden. Die Fällarbeiten an den betroffenen Bäumen dürfen nur von Dezember bis Februar erfolgen, da außerhalb dieses Zeitfensters die Gefahr einer direkten Tötung besteht.

#### 9. Höhenlage der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Sockelhöhe der Wohngebäude auf ein Maß beschränkt, welches den sichtbaren Bereich des Untergeschosses optisch noch als Sockel (untergeordnete Basis) des Gebäudes in Erscheinung treten lässt. Gleichzeitig werden hiermit gestalterisch und nutzungstechnisch fragwürdige „Beinahe-Vollgeschosse“ im Kellerbereich verhindert.

Die gleichzeitig festgesetzte Firsthöhe beschränkt zum einen eine übermäßige Ausnutzung der dritten Wohnebene, welche dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes nicht gerecht würde. Andererseits soll hiermit auch einer übermäßigen Verschattung der Gartenbereiche durch die jeweils vor gelagerte Hausgruppe verhindert werden.

## C BEGRÜNDUNG BAUORDNERISCHEN PLANINHALTE

### 1. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an den im Umfeld des Plangebietes vorgefundenen Gestaltungsmustern. Außerdem sollen gestalterische Fehlentwicklungen durch unproportionierte Dächer verhindert werden. Gleichzeitig soll die Festsetzung der Firstrichtung die aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzte Zeilenstruktur unterstreichen. Zudem soll damit die einheitliche Ausrichtung der einzelnen Gebäude der Hausgruppe sichergestellt werden. Eine weitere Zielsetzung ist die Einfügung in die das Plangebiet umgebende Wohnbebauung. Die aus städtebaulichen Gründen gewünschte Eigenständigkeit des Quartiers erfordert eine einheitliche Dachform im gesamten Plangebiet.

### 2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacheindeckungen

Analog zu der Begründung unter Nr. D1 resultieren auch die hier getroffenen Festsetzungen aus dem Gestaltungskanon des bereits Vorgefundenen. Außerdem sollen gestalterische Fehlentwicklungen durch unproportionierte Teilflächen der Dächer verhindert werden. Ebenso sollen untypische und zugleich stark auffallende Dacheindeckungen verhindert werden. Mit Hilfe dieser Rahmenvorgaben soll eine gewisse Einheitlichkeit und Prägnanz des neuen Wohngebietes erzeugt werden. Eine weitere Zielsetzung ist die Einfügung in die das Plangebiet umgebende Wohnbebauung.

### 3. Grenzbebauung bei Doppelhäusern und Hausgruppen

Mit den getroffenen Festsetzungen soll die gestalterische Einheit des Doppelhauses als quasi gedoppeltes (gespiegelter) Gebäude und des Reihenhauses als aufgereihtes (gruppiertes) Haus unterstrichen werden. Die Zusammenfügung von gegensätzlichen Gestaltungsmerkmalen widerspricht daher dem Charakteristikum des Doppelhauses wie auch der Hausgruppe. Mit Hilfe dieser Rahmenvorgabe soll des Weiteren eine gewisse Einheitlichkeit im Gesamterscheinungsbild des Quartiers erreicht werden.

### 4. Gemeinschaftsanlagen/Carports

Hier entstehende Carportanlagen sollen als durchgestaltete, weitgehend offene Anlagen in einheitlicher Form hergestellt werden, da sie das äußere Erscheinungsbild des Quartiers entscheidend prägen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die südliche Plangebietsgrenze und die dortige Wahrnehmung durch die Anwohner der Schiffstraße. So sollen gestalterische Auswüchse, wie

die separate Errichtung von unterschiedlichen Baumarktprodukten und Eigenbauvarianten verhindert werden.

Die in diesen Bereichen festgesetzten Bäume dienen ebenfalls der gestalterischen Aufwertung der Gemeinschaftsanlagen. Darüber hinaus dienen sie dem ökologischen Planungsausgleich. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind lediglich in Bezug auf die Anzahl, nicht aber hinsichtlich der genauen Standorte bindend. Die ebenfalls hier festgesetzten Müllbehältersammelplätze dienen der Aufnahme der Mülltonnen der dahinterliegenden Hausgruppe am Abholtag. Es handelt sich hierbei um eine Vorgabe der RSAG, um eine reibungslose Müllentsorgung zu gewährleisten.

## D HINWEISE

### 1. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B hingewiesen. Der betreffende Hinweis im Bebauungsplan resultiert aus der damit verbundenen Wasserschutzgebietsverordnung und der sonstigen daraus resultierenden Auflagen und Vorschriften.

### 2. Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Beseitigung des Niederschlagswassers muss auf der Grundlage von § 51a Landeswassergesetz erfolgen. Dem entsprechend wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Sickerfähigkeit des Untergrundes in Auftrag gegeben. Die daraus resultierenden Aussagen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

### 3. Beseitigung von Schmutzwasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers das auf KFZ - befahrenen Flächen anfällt ist wie Schmutzwasser zu behandeln und dem in der Schiffsstraße vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen. Der Grund hierfür ist die Lage in der Wasserschutzzone III B (s. Nr. D 1).

### 4. Kampfmittel

Da sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet befindet und der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) das Vorhandensein von Kampfmittel nicht ausschließen kann, wird vor Baubeginn eine Überprüfung/Räumung erforderlich.

5. Bodendenkmäler

Der Hinweis gibt basierend auf §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW vor, wie beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde zu verfahren ist.

6. Telekommunikationseinrichtungen

Um die unterirdischen Telekommunikationsanlagen nicht zu gefährden, ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

7. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Verdachtfläche des Altlastenkatasters des Rhein-Sieg-Kreises. Gleiches gilt für die Ersatzfläche des Bolz- und Spielplatzes (s. Nr. C 1).

E PLANVERWIRKLICHUNG

1. Ersatzfläche für den Bolz- Und Spielplatz

Für den heute im Plangebiet bestehenden Bolz- und Spielplatz wird vor Baubeginn durch die Neuanlage einer entsprechenden Fläche im Bereich nördlich des Abenteuerspielplatzes (Flur 1, Flurstücke 2702,4129) Ersatz geschaffen.

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die Schiffsstraße unmittelbar mit Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas und Telekommunikation versorgt werden. Zudem ist das Gebiet in der von der Bezirksregierung angenommenen Änderungsanzeige zur Netzgenehmigung nach § 58 Abs. 1 LWG NW enthalten. Das Schmutzwasser kann somit ebenfalls über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Schiffsstraße entsorgt werden kann.

Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers kann entsprechend § 51 a Landeswassergesetz erfolgen (s. Gutachten Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH). Aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzzone III b muss das auf KFZ-befahrenen Flächen anfallende Niederschlagswassers dagegen versickert werden.

### 3. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Um die beabsichtigte Planung zu realisieren sind lediglich in einzelnen Randbereichen neue Grenzziehungen erforderlich. Der Geltungsbereich befindet sich fast ausschließlich auf städtischem Grund. Das Gleiche gilt für die Ersatzfläche für den heutigen Bolz- und Spielplatz.

### 4. Realisierung und Kostenschätzung

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll mittels eines Investors erfolgen. Es ist beabsichtigt, dass Grundstück des heutigen Bolz- und Spielplatzes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu veräußern. Der Erwerber soll dann mit Hilfe des Kaufvertrages dazu verpflichtet werden, die Planung nach den Vorgaben der Stadt Sankt Augustin zu realisieren. Hierzu zählt u. a. die vorgezogene Realisierung der Ersatzfläche für den Bolz- und Spielplatz auf dem städtischen Grundstück nördlich des Kindergartens in der Wellenstraße. Kosten entstehen der Stadt Sankt Augustin lediglich durch den vorgezogenen Kanalanschluss der Turnhalle. Diese Arbeiten müssen unabhängig von der Realisierung des Bebauungsplanes auf Weisung der Bezirksregierung Köln sofort erfolgen und lassen keine weitere Verzögerung zu.

## F ANLAGEN

Zu den Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 522 „Schiffsstraße“ zählen neben der Begründung und dem Umweltbericht folgende Gutachten / Untersuchungen:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan (Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung vom 04.05.2010)
- Fledermausbegutachtung und Spezielle Artenschutzprüfung als Bestandteil des LPB (Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung vom 16.11.2009)
- Hydrologisches Gutachten (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH vom 28.08.2009)