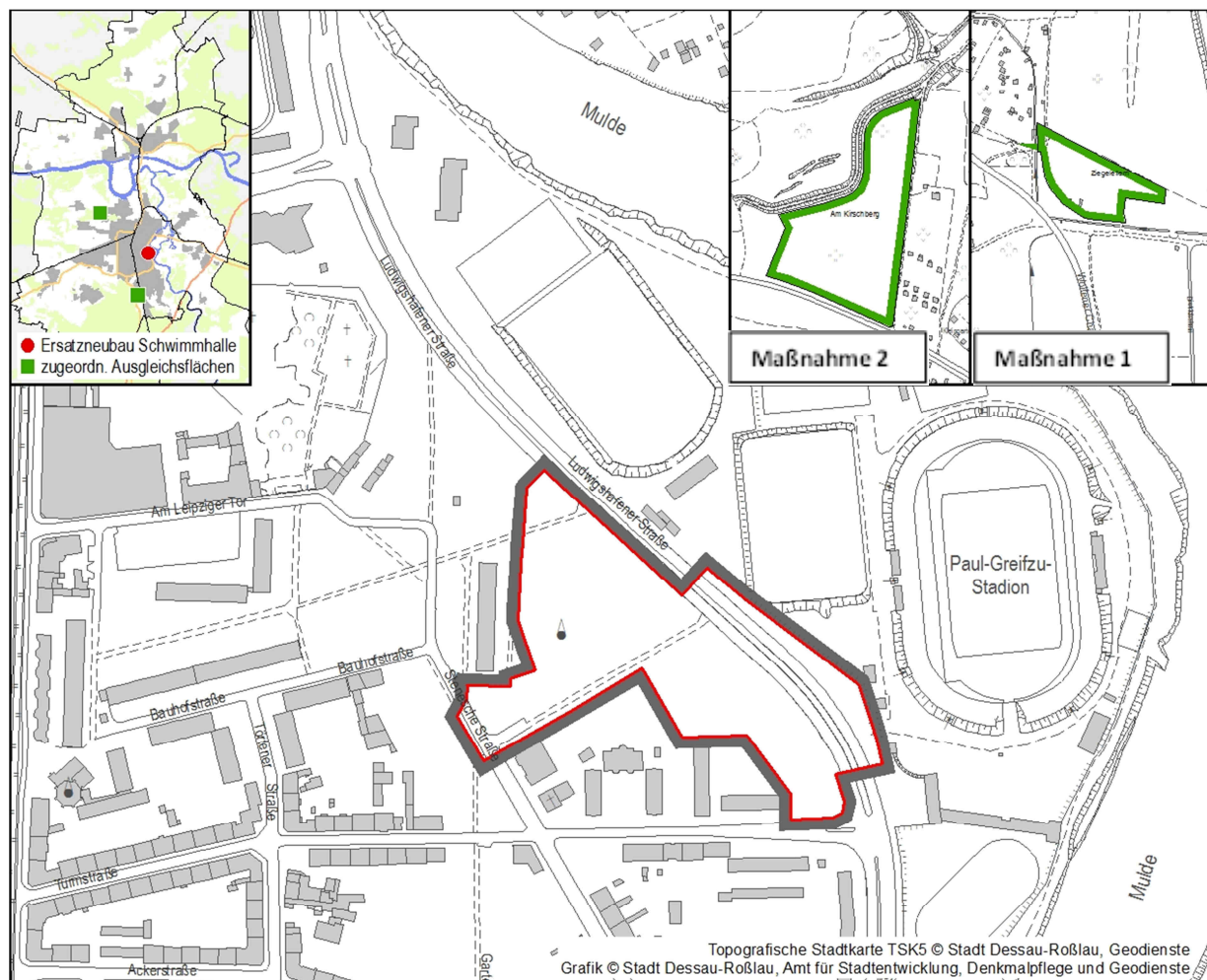


## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle", Stadt Dessau-Roßlau

Stand: 22.01.2016



# ERSATZNEUBAU SCHWIMMHALLE BEBAUUNGSPLAN NR. 221 SATZUNG

22.01.2016

## Impressum

---



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege  
und Geodienste  
Gustav-Bergt-Str. 3  
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61  
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61  
E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)

Ansprechpartner: Herr I. Schmidt  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61  
Frau A. Gelies  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 18 61

in Zusammenarbeit mit

### Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstraße 16,  
06844 Dessau-Roßlau

Telefon: (0340) 61 37 07  
Telefax: (0340) 61 74 21  
E-Mail: [bfs-dessau@dr-schwerdt.de](mailto:bfs-dessau@dr-schwerdt.de)  
Internet: [www.dr-schwerdt.de](http://www.dr-schwerdt.de)

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>9</b>
<b>2.2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>12</b>
3.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	12
3.2.2	Flächennutzungsplan	13
3.2.3	Leitbild Dessau-Roßlau	13
<b>3.3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>14</b>
<b>3.4</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>17</b>
<b>4.1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>17</b>
<b>4.2</b>	<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>17</b>
<b>4.3</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>18</b>
<b>4.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>20</b>
4.4.1	Straßen	20
4.4.2	Fußwege/Radwege	20
4.4.3	Ruhender Verkehr	20
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	20
<b>4.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>21</b>
4.5.1	Be- und Entwässerung	21
4.5.2	Löschwasser	21
4.5.3	Elektroenergieversorgung	21
4.5.4	Erdgasversorgung	21
4.5.5	Telekommunikation	21
4.5.6	Fernwärmeversorgung	21
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>22</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>22</b>
<b>5.2</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>23</b>
<b>5.3</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>23</b>
<b>5.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>23</b>

<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>24</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>24</b>
6.1.1	Fläche für Sport- und Spielanlagen	24
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen</b>	<b>26</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>26</b>
<b>6.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>27</b>
<b>6.5</b>	<b>Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</b>	<b>27</b>
<b>6.6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>28</b>
<b>6.7</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>29</b>
<b>6.8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>31</b>
<b>6.9</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>33</b>
<b>7.</b>	<b>STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>33</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>33</b>
<b>7.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>34</b>
7.2.1	Schmutzwasser/Produktenleitung	34
7.2.2	Niederschlagswasser	34
<b>7.3</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>35</b>
7.3.1	Elektroenergieversorgung	35
7.3.2	Fernwärme	35
7.3.4	Telekommunikation	35
7.3.5	Gasversorgung	36
<b>7.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>36</b>
<b>7.5</b>	<b>Altlasten/Ablagerungen</b>	<b>37</b>
<b>7.6</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>37</b>
<b>7.7</b>	<b>Baugrund/Hydrologie, Aufschüttungen</b>	<b>38</b>
<b>7.8</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>39</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>40</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>40</b>
<b>9.1</b>	<b>Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes</b>	<b>40</b>
<b>9.2</b>	<b>Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes</b>	<b>40</b>
<b>9.3</b>	<b>Kosten</b>	<b>40</b>
<b>9.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>41</b>
<b>9.5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>41</b>
<b>10.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>42</b>
<b>10.1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>42</b>
<b>10.2</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils</b>	<b>42</b>
<b>10.3</b>	<b>Stadtumbau</b>	<b>42</b>
<b>10.4</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>44</b>

<b>10.5</b>	<b>Verkehr</b>	<b>44</b>
<b>10.6</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>45</b>
<b>10.6</b>	<b>Städtischer Haushalt</b>	<b>45</b>
<b>11.</b>	<b>SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN</b>	<b>45</b>
<b>12.</b>	<b>VERKEHRSPLANERISCHE UND VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG</b>	<b>45</b>
<b>13.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG</b>	<b>45</b>
<b>14.</b>	<b>EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN</b>	<b>45</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>46</b>
<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>46</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalte und Ziele der Planung</b>	<b>46</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>48</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)</b>	<b>48</b>
2.1.1	Naturraum	48
2.1.3	Mensch	48
2.1.4	Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften / Biodiversität	49
2.1.5	Boden	52
2.1.6	Wasser	53
2.1.7	Klima/Luft	54
2.1.8	Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte	55
2.1.9	Kultur- und Sachgüter	55
<b>2.2</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustandes</b>	<b>56</b>
2.2.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens	56
2.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens	57
<b>2.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>57</b>
2.3.1	Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen	57
2.3.2	Unvermeidbare Belastungen	57
2.3.3	Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen	58
<b>2.4</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, externe Maßnahmen</b>	<b>58</b>
<b>2.5</b>	<b>Andere Planungsmöglichkeiten</b>	<b>61</b>

<b>3.0</b>	<b>ZUSATZANGABEN</b>	<b>61</b>
<b>3.1</b>	<b>Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>61</b>
<b>3.2</b>	<b>Überwachung / Monitoring</b>	<b>63</b>
<b>3.3</b>	<b>Zusammenfassung – Ermittlung von Umweltauswirkungen</b>	<b>63</b>
<b>III.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>65</b>

## **I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG**

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil eines im Rahmen der IBA 2010 neu bewerteten zusammenhängenden Landschaftszuges, welcher an seinen Anfangs- und Endpunkten die Vernetzung urbanen Grüns mit den UNESCO-welterbe geschützten Gartenanlagen des Gartenreichs "Dessau-Wörlitz" herstellt. Dieser Landschaftszug mit seinen Teilbereichen vom Bahnhof bis zur Mulde bzw. Georgengarten bis zum Tiergarten, soll als öffentlicher Freiraum der Stadt, auf den Teilflächen im vorliegenden Plangebiet, eine landschaftsplanerische Neuinterpretation, in Ergänzung der bislang angelegten Wege, Ränder, Solitäre bzw. Landmarken, erhalten.

So tritt ein neues, 2010 noch nicht absehbares Element im Ergebnis der Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau vom 19.03.2014, in Gestalt des Ersatzneubaus der Volksschwimmhalle im Stadtteil Dessau-Süd, als Solitärbebauung hinzu. Auffälligster Bestandteil und Fragment der ehemaligen Nutzung des Geländes als Molkerei, ist der zu einem Artenschutzurm umgebaute Schornstein, welcher neben weiteren "Erinnerungsorten", wie z. B. der ehemaligen Seuchenwanne im Zugangsbereich von der Steneschen Straße aus, auf die historische Nutzung hinweist. Wichtiges Instrument der Gestaltung ist ein flexibles Entwicklungs- und Pflegekonzept, welches das Entstehen eines neuen Landschaftsbildes im Laufe der Zeit, in Abhängigkeit von der Pflege und Bewirtschaftung einzelner Teilflächen hervorbringt.

Auch wenn der Standort des vorliegenden Bebauungsplanes für den Ersatzneubau der Schwimmhalle an der Ludwigshafener Straße nicht den bislang verfolgten, stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen entsprach, wurde in Variantenuntersuchungen zu anderen Standorten im Stadtgebiet deutlich, dass die Integration des Bauvorhabens in diesem Bereich wirtschaftlich darstellbar ist, nutzungsstrukturell den Kontext "Sportstadt Dessau" weiter aufwertet und bislang entgegenstehende Planungen mit der Zielstellung des Bebauungsplanes städtebaulich und landschaftsgestalterisch weiter entwickelt werden können. Dies setzt einen verantwortungsvollen Umgang mit der Geschichte des Ortes und die Suche nach überzeugendem Einfügen einer derartigen Nutzung voraus. Hierbei war es der Stadt Dessau-Roßlau im baukulturellen Sinne wichtig, die gestalterischen funktionalen technischen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen mit den soziokulturellen in ein gutes Verhältnis zu stellen und damit finanzielle, ökologische und kulturelle Werte gegenseitig angemessen auszutarieren. Nur so war es möglich, den Standort, auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, schlussendlich als nachhaltig zu deklarieren.

Die zu bewältigenden Rahmenbedingungen zur Integration des Ersatzneubaus der Schwimmhalle am Standort lassen auf Grund ihrer Auswirkungen einen Bebauungsplan erforderlich werden. Durch die entstandene Außenbereichssituation (§ 35 BauGB<sup>1</sup>) und die Notwendigkeit, den Teilflächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau im Hinblick auf die neue Zweckbestimmung ändern zu müssen, aber auch zu berücksichtigende Auswirkungen im Hinblick auf Natur und Landschaft, den Artenschutz bzw. schutzwürdige Umgebungsnutzungen, lassen einen Bebauungsplan als

---

<sup>1</sup> BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Koordinierungsinstrument für eine ausgewogene Betrachtung aller Fragen der Einfügung des zukünftigen Baukörpers in die stadträumliche Situation erforderlich werden.

Hierzu gehört desweiteren auch die Klärung der Erschließungsanforderungen und eine generelle überzeugende freiräumliche Neuordnung im Umfeld dieser Nutzung. Somit gilt es, im Rahmen der Baurechtschaffung für die Schwimmhalle den Landschaftszug, einschließlich des Baukörpers der Schwimmhalle, weiter zu entwickeln und seine räumliche Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtquartier, einschließlich der verkehrlichen Neuorganisation zu bewältigen. Durch den Ersatzneubau der Schwimmhalle soll die Absicherung des Schulschwimmens, Bürgerschwimmens und Vereinsschwimmens, ggf. fernerhin ergänzt durch Sauna und Fitnessnutzungen, abgesichert werden.

Mit der Integration des Ersatzneubaus der Schwimmhalle in den Landschaftszug wird gleichzeitig der Versuch unternommen, die bislang prägende Landmarke des Artenschutzturms zu erhalten. Im Ergebnis soll die "Adresse einer sportlichen Aktivzone" um das Stadion bei gleichzeitiger Bewahrung einer angemessenen Erinnerungskultur gefestigt werden. Somit wird das Ziel verfolgt, in zeitgemäßer Architektursprache eine städtebauliche Neukomposition des Raumes einprägsam verwirklichen zu können.

In der Vergangenheit stand neben der Überprüfung der Sanierungsmöglichkeit der 1980 als Anpassungsprojekt einer Industriehalle errichteten Südschwimmhalle die Standortprüfung mehrerer Standorte im Dessauer Stadtgebiet auf ihre Eignung. Wichtige Kriterien waren dabei: die Leitbildrelevanz, die städtebaulichen Effekte, betroffene Schutzbelange, vorhandene verkehrliche Erschließung bzw. Erschließbarkeit, Nutzungs-/Synergieeffekte und die Flächenverfügbarkeit. In einem weiteren Schritt wurden diese Standorte anhand der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Beschlusskonformität, bestehendes Baurecht sowie Planungserfordernis geprüft.

Im Ergebnis hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 10.07.2013 den Standort vorliegenden Bebauungsplanes als Vorzugsstandort für die Errichtung einer neuen Schwimmhalle festgelegt. In dieser Entscheidung intendiert war das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau und die Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes. Beide Planwerke werden in einem sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben für den Ersatzneubau der Schwimmhalle am Standort "Alte Molkerei" steht im Interesse des Gemeinwohls; ist er doch Teil der zukünftigen Sicherung der Bedarfsnachfrage nach Sportstätten, hier für den Wassersport, im Stadtgebiet des Oberzentrums Dessau-Roßlau.

Als erster Schritt fand für den vorliegenden Bebauungsplankontext eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden Ende des Jahres 2014 statt. Als zweiter Schritt erfolgte die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung im Oktober 2015.



## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in Dessau, westlich der Sportanlagen des Paul-Greifzu-Stadions zwischen Stenescher Straße und Ludwigshafener Straße, ca. 1.000 m süd-östlich des Dessauer Stadtzentrums.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,64 ha. Er umfasst alle relevanten Flurstücke, mit Blick auf das städtebauliche Gesamtkonzept der Planung. Damit wird das Plangebiet des Bebauungsplanes begrenzt:

- *im Norden* durch öffentliche Parkplätze parallel zur Ludwigshafener Straße;
- *im Nordosten und Osten* durch den Verlauf der Ludwigshafener Straße sowie partiell angrenzende Grundstücksflächen des Paul-Greifzu-Stadions;
- *im Süden* durch den weiteren Verlauf der Ludwigshafener Straße sowie die Turmstraße in ihrem Einmündungsbereich zur Ludwigshafener Straße, nördliche Randbebauung der Turmstraße, einschließlich deren gärtnerisch gestaltete Freiflächen sowie den weiteren Verlauf der Steneschen Straße mit dem Gebäude einer Kita und
- *im Westen* durch Flächen des Landschaftszuges westlich der Steneschen Straße, den weiteren Verlauf der Steneschen Straße nach Nordwesten und die Wohngrundstücke Stenesche Straße 15 – 25 sowie hiervon nördlich gelegene Abbruchflächen des Stadtumbaus mit einer von der Steneschen Straße zur Ludwigshafener Straße verlaufenden Fuß- und Radwegequerung.

Im Ergebnis städtebaulicher Variantenuntersuchungen zur Baukörperordnung wurde der Geltungsbereich in seiner nördlichen, südlichen und westlichen Abgrenzung gegenüber der des Aufstellungsbeschlusses geändert. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

## **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, als Oberzentrum ausgewiesen. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge" – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (STP DV), Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, bestätigt den oberzentralen Status. Mit Inkrafttreten des STP DV sind die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben worden. Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2 a zum LEP 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach

dem Wortlaut der Begründung zum LEP 2010 eine generierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Der Stadtteil Dessau ist Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums.

Entsprechend Ziel Z 14 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote, unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen, mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich, auszubauen. Entsprechend dem Ziel Z 41 ist eine im Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge besonders in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sind nach dem Grundsatz G 18 besondere Anforderungen von jungen Familien und unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen bedarfsgerecht in allen Teilräumen zu sichern.

Das Ziel 45 legt darüber hinaus fest, dass in allen Teilräumen des Landes Sportstätten bedarfsgerecht vorzuhalten sind, um einen wichtigen Beitrag zur Gesundheitsförderung, gesellschaftlichen Integration und zur Schaffung tragfähiger, regionaler Ehrenamtsstrukturen leisten zu können. Hier sind gemäß Grundsatz G 38 mindestens in allen zentralen Orten ausreichende, demografiegerechte Sportinfrastrukturen vorzuhalten.

Grundsätzlich werden mit der vorliegenden Planung für den Ersatzneubau der Schwimmhalle, die sowohl dem Schul- als auch dem Vereins- und Breitensport dienen soll, die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes eingehalten. Die Lage im zentralen Ort spricht für diese Ziel- und Grundsatzkonformität. Gleichzeitig ist aber auch der Ersatzneubau im Hinblick auf die absehbare Bevölkerungsentwicklung ein nachhaltiger Planungsansatz. Zu Letztgenanntem hat sich die Stadt Dessau-Roßlau intensiv mit den zu schaffenden bzw. zu erhaltenden Rahmenbedingungen der Daseinsvorsorge für ihr Stadtgebiet und die umliegende Region auseinandergesetzt. Nachfolgendes soll diese Aussage unterstreichen.

Der nunmehr gewählte Standort bietet sich aufgrund seiner Lage in der Nachbarschaft anderer Sportstätten an, im Hinblick auf den demographischen Wandel Profile und Schwerpunkte zu bilden, die es gestatten, die qualitativen Ansprüche der Bevölkerung und die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen in Einklang zu bringen sowie Sportevents anzuwerben (s. a. Kapitel 3.2.3 Leitbild Dessau-Roßlau). Diese im Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau verankerten Ziele sind verpflichtend sowohl für die Bauleitplanung allgemein als auch für die Planung des Schwimmhallenneubaus. Hieraus wird es für die Stadt auch erforderlich, im Kontext zur 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, der im Rahmen seines Vollzuges allen Altersgruppen zu Gute kommen kann.

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 29. April 2015 (BV/382/2014/VI-65) hat sich die Stadt dazu bekannt, innerhalb des Hallenbades als elementare Bestandteile ein Schwimmbecken mit der Zertifizierung nach DSV für die Kategorie C, ein Lehrschwimmbecken sowie ein Planschbecken vorzuhalten. Der Neubau ist danach für amtliche Wettkämpfe des DSV und seine Landesverbände geeignet. Darüber hinaus ist das Schulschwimmen ein wichtiger Bildungsbestandteil des Neubaukonzeptes. Immerhin wird der Anteil der in der Schule und Ausbildung befindlichen Personen unter 20 Jahren lt. der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sach-

sen-Anhalt bis zum Jahre 2025 geringfügig auf 14,3 % anwachsen. Diese Entwicklung wird durch die nachfolgend aufgeführten konkreten Zahlen untersetzt:

Am 31.12.2014 wohnten 83.359 Personen in Dessau-Roßlau mit Hauptwohnsitz. Die Abwanderung hat sich in den letzten Jahren verringert, die Bevölkerungsentwicklung verlief positiver als in der 5. Regionalen Bevölkerungsprognose vorausberechnet. Die neu zu errichtende Schwimmhalle wird von allen Altersgruppen genutzt werden.

- 4.026 Kinder im Alter von 0 – 6 Jahren gab es am 31.12.2014 in der Stadt. Bis zum Jahr 2025 wird sich dieser Anteil zwar um 20% reduzieren, es leben dann aber immer noch 3.192 0 – 6-jährige in der Stadt. Angebote zum Baby-Schwimmen werden immer beliebter. Die Kapazität des in der Askanischen Straße etablierten Gesundheitsbades reicht nicht aus. Darüber hinaus ist das die Altersklasse für die potenzielle Anfängerschwimmbildung.
- 4.461 Kinder im Alter von 7 – 14 Jahren lebten am 31.12.2014 in der Stadt. Dieser Anteil wird sich bis zum Jahr 2025 nur geringfügig verringern. In dieser Altersklasse ist das Schulschwimmen ein wichtiger Bestandteil.
- Die Anteile der 15 – 18-Jährigen werden sich bis zum Jahr 2025 geringfügig erhöhen, so dass dieser Anteil dann 2.277 Jugendliche beträgt. Eine leichte Verringerung gibt es bei den 19 – 26-Jährigen, aber immer noch 4.259 Personen in dieser Altersgruppe in der Stadt. Von den v. g. Altersgruppen werden insbesondere die Angebote der Vereine der Stadt, wie z. B. Wasserball, nachgefragt.
- Die zahlenmäßig stärkste Altersgruppe der über 50-Jährigen wird bis zum Jahr 2015 eine Größenordnung von ca. 40.000 Personen umfassen. Schwimmen ist eine Sportart, die sich zur Gesundheitsprävention sehr gut eignet. Immer mehr Ältere sind bis in das hohe Alter bemüht ihre Gesundheit zu erhalten. Hierzu zählt auch das Bedürfnis "Bahnen" schwimmen zu können, was im Gesundheitsbad nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Über die genannten Personengruppen hinaus kommen auch die Bewohner mit Nebenwohnsitz (bspw. 1.400 Studierende) als potenzielle Nutzer der Schwimmhalle in Betracht. Desweiteren sind die Gemeinden Oranienbaum-Wörlitz, Coswig (Anhalt), Aken/Elbe, Osternienburger Land, Südliches Anhalt und Raguhn-Jeßnitz anteilig potenzielle Nutzer des Ersatzneubaus der Schwimmhalle. Damit beläuft sich der Einzugsbereich für das Bauvorhaben auf ca. 148.000 Personen.

Grundsätzlich werden mit den Planungen für den Ersatzneubau Schwimmhalle, die sowohl dem Schul- als auch dem Vereins- und Breitensport dienen soll, die maßgeblichen Ziele und Grundsätze des LEP LSA 2010 aufgegriffen und im Rahmen der örtlichen Bauleitplanung konsequent weiterentwickelt. Die Lage im zentralen Ort spricht insbesondere für die Ziel- und Grundsatzkonformität der Planung.

Ebenfalls bedeutsam für die Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung ist der Grundsatz G 13, welcher zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten als zu nutzen gebietet und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation orientiert. In diesem Zusammenhang steht auch das Ziel Z 23 zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrser-

schließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel. Diese Rahmenzielsetzungen werden im Kontext des Bebauungsplanes vollständig erfüllt.

Darüber hinaus wurden durch den REP A-B-W folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Grundsatz 4.6 REP A-B-W – "Tourismus, Erholung und Freizeitaktivitäten sind umweltgerecht sowie unter Nutzung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten zu entwickeln."
- Ziel 5.2 REP A-B-W – "Bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen."
- Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung B 184, B 185 gemäß Ziel 5.8.2.3 REP A-B-W

## 3.2 Sonstige Planungen

### 3.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Kontext zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes auch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als Grundlage für dessen Darstellungen den aktuellen Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Über das Stadtentwicklungskonzept als strategisches Planwerk wird die Entwicklung der Gesamtstadt auf informeller Basis nachhaltig vorgegeben. Es ist durch Beschlussfassung des Stadtrates vom 11.07.2013 eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, deren Ziele, Strategien und Maßnahmen, bspw. im Rahmen vorliegender verbindlicher Bauleitplanung, zu beachten sind.

Die Beschlussfassung durch den Stadtrat zur Verfahrensdurchführung der 1. Änderung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Dessau-Roßlau (INSEK) erfolgte am 17.12.2014. In der Anlage 1 zum Beschluss heißt es:

*Zitat:*

"Diese Änderung dient der einzelfallbezogenen Befreiung der Bauleitplanung für den Ersatzneubau für die Südschwimmhalle von der Bindungswirkung an das INSEK, lt. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Da das INSEK eine nach § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB abwägungsrelevante städtebauliche Planung mit verwaltungsinterner Bindungswirkung darstellt und Bauleitplanungen ein konzeptgemäßes Verhalten der Gemeinden erfordern, kann ein bloßes Abweichen von einer das räumliche Leitbild tragenden Zielstellung nicht nur der Bauleitplanung überlassen werden ..., im Ergebnis dessen soll das INSEK im Kapitel 6.6 'Kultur, Freizeit und Sport' mit folgenden neuen Formulierungen geändert werden: Sicherung eines breiten, angepassten Sport- und Spielangebotes. Als wichtige Adressen des Sports sind außerhalb der Innenstadt die Anhalt-Arena, das Paul-Greifzu-Stadion sowie die Elbe-Rosell-Halle zu fördern. Sportanlagen und Spielplätze als wichtiger Imagefaktor und Beitrag zur Lebensqualität sind bedarfsgerecht zu erhalten. Dabei sind vorzugsweise integrierte Anlagen mit Lagegunst zu fördern. Neue Sportanlagen mit überörtlicher Ausstrahlung sollen in der Innenstadt verortet oder müssen zumindest an einen leistungsfähigen, nachhaltig gesicherten Personennahverkehr angebunden sein. Nach Einzelfallprüfung sind auch solche neuen

Sportanlagen vorrangig zulässig, die die Ergänzung und Förderung der o. g. wichtigen Adressen des Sports dienen...".

Das Änderungsverfahren wurde mit Stadtratsbeschluss vom 08.07.2015 abgeschlossen.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Mit der Fusion der Städte Dessau und Roßlau am 01.07.2007 gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB der im Jahr 2004 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Dessau als Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau fort. Die beabsichtigten Inhalte des für die Errichtung der Schwimmhalle vorliegenden Bebauungsplanes stellen sich abweichend vom Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004 dar, in welchem für den betreffenden Bereich eine umzustrukturierende Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt ist. Diese eigens für die Darstellung von vom Stadtumbau betroffenen Wohngebieten entwickelte Darstellung umfasst nunmehr sowohl verbliebene Wohnstandorte als auch durch Abriss von Wohngebäuden und Gewerbeanlagen erstandene Freiflächen. Städtebauliches Ziel dieser Darstellung ist ein verringerter Grad baulicher Dichte.

Für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zwingend erforderlich. Sie erfolgt mit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Aus der bisherigen Darstellung als umzustrukturierende Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil im 2004 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des heutigen Stadtteils Dessau wird eine geänderte Darstellung als Fläche für Sportanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB. Ziel dieser Darstellung ist die Weiterentwicklung des Sportstandortes um das Paul-Greifzu-Stadion mit der Ansiedlung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle als Anlage für den Schüler-, Freizeit- und Vereinssport. Mit dieser Darstellung besteht ausreichend Flexibilität, den vorliegenden Bebauungsplan im Sinne der standortverträglichen Einbindung eines Ersatzneubaus für die Südschwimmhalle, einschließlich aller erforderlicher Anlagen zur Erschließung sowie mögliche Erweiterungsoptionen zur Absicherung des Schul-, Bürger- und Vereinsschwimmens, in der Stadt Dessau-Roßlau integrieren zu können.

### 3.2.3 Leitbild Dessau-Roßlau

Das Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau, beschlossen im Stadtrat im Jahr 2011, definiert unter der Überschrift "Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt" Leitsätze und Ziele für die zukünftige Entwicklung. Dabei wird auf eine abgestimmte und umfassende Stadtpolitik, die stadt-, ortsteil- und ressortübergreifend handelt, orientiert. Für 6 Handlungsfelder der Stadtentwicklung wurden fachliche Ziele formuliert, welche die ressortübergreifende Themenbreite der Stadtentwicklung abbilden und damit eine umfassende Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellen.

Mit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes verhält sich die Stadt Dessau-Roßlau insbesondere konform mit den Zielen des Leitbildes, in dem sie den erfolgreich eingeschlagenen Weg im Stadtumbau fortführt und Stadtteile und Orte in Anlehnung an das Stadtumbauleitbild "Urbane Kerne und landschaftliche Zonen" weiterentwickelt (Ziel S 01).

Weitere informelle städtebauliche Planungen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes, die den vorliegenden Planungskontext beeinflussen würden, gibt es nicht.

Der Bebauungsplan ist somit in einem städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext zur Weiterentwicklung der bereits bestehenden Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzungen, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn- und Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Dessau ist durch Bekanntmachung am 26.06.2004 im Amtsblatt der Stadt Dessau wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet eine umzustrukturierende Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dar.

Für das vorliegende Gesamtkonzept des Bebauungsplanes lässt sich die gegenwärtig im Teilflächennutzungsplan enthaltene Darstellung nicht als Entwicklungsbasis heranziehen. Somit wird es erforderlich, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan neu aufeinander abzustimmen. Dies erfolgt in Parallelität zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Dabei steht die städtebauliche Zielstellung vorliegenden Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau im Einklang mit der Weiterentwicklung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), aber ebenso der fortzuschreibenden Sportstätten- und Nahverkehrsplanung der Stadt.

Darüber hinaus wurde auf Grund des hohen Einsatzes öffentlicher Mittel für das beabsichtigte Vorhaben ein Demografiecheck im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan begründete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" wird somit formal als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für die Stadt Dessau-Roßlau aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und in seinen Festsetzungen den über die Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau geregelten Grundzügen der Bodennutzung nicht entgegen stehen wird. Auch wenn die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes Dessau in der Fassung der 6. Änderung zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum vorliegenden Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (s. a. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), kann der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich Rechtssicherheit für die geplanten Nutzungen am Standort hergestellt werden. Mit einem Verzicht auf die vorliegende Bebauungsplanung besteht die Gefahr, dass sich die über die

raumordnerischen Ziele bestimmten Leistungen zur Daseinsvorsorge (hier die Absicherung des Schul-, Vereins- und Bürgerschwimmens) nicht aufrecht erhalten lassen und ein soziokultureller Missstand nicht beabsichtigten Ausmaßes Raum greift. Letztlich könnte hierdurch die Stadt Dessau-Roßlau Teile ihrer oberzentralen Funktionen nicht mehr erfüllen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Stadtrat am 19.03.2014 gemeinsam mit dem Beschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und mit Datum vom 11.04.2014 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt vom 26.04.2014, Ausgabe 5/2014, 8. Jahrgang). Ziel der Beschlussfassung war, eine Bauleitplanung aufzustellen, welche die städtebaulich ausgewogene Errichtung eines Ersatzneubaus der Schwimmhalle, zur Berücksichtigung der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere zur Förderung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung absichert. Der Beschlussfassung lag ein vorläufiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugrunde, welcher im Ergebnis des Vorentwurfs und der hierzu durchgeführten Variantenuntersuchung eine Präzisierung erfahren hat. Auf Basis der Vorzugsvariante und der parallel betriebenen Objektplanung für das Vorhaben wurde der Bebauungsplangeltungsbereich auf die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderliche Abgrenzung hin präzisiert. Dies betrifft eine Erweiterung in Richtung Norden und Reduzierungen im Süden und Westen des ursprünglich angedachten Plangebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB, einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht, letzterer als gemeinsamer Umweltbericht mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau.

Die Regelungen des BauGB verlangen im § 1 Abs. 6 Nr. 7a die Berücksichtigung von Auswirkungen, u. a. auch auf Tiere und Pflanzen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich u. a. über § 44 BNatSchG<sup>2</sup> bemessen, welcher Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten enthält. Auf Grund der Lage des Plangebietes und der bisher bereits erkannten artenschutzfachlichen Relevanz, wird dem Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beigegeben. Dieser soll über Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit erlangen und in dieser Form im Rahmen der Objektplanung Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus wird es im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, die Anbindung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle an das öffentliche Straßen- und Wegenetz zu bewerten und den unterschiedlichen Verkehrsarten gerecht werdend auszugestalten. Hierzu wurde eine Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung<sup>3</sup> angefertigt, welche ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt wurde.

---

<sup>2</sup> BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

<sup>3</sup> Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, AN 4368 vom 12.03.2015, Verkehrs-System Consult Halle GmbH

Ferner wurde eine schalltechnische<sup>4</sup> und lufthygienische Bewertung<sup>5</sup> sowie ein Bau-Grundgutachten<sup>6</sup> für den Standort erstellt, um schädliche Umwelteinwirkungen auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden und Kostensicherheit im Hinblick auf die Baukörper- und Infrastrukturentwicklung am Standort zu erlangen. Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren im Hinblick auf die frühzeitige und förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im laufenden Planverfahren erfüllt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits unter Kapitel 3.1. ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem Entwicklungsgrundsatz der Sportstättenkonzentration im Umfeld des Paul-Greifzu-Stadions. So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz, den Immissionsschutz, den Verkehr sowie weitere naturschutzfachliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geführt.

### **3.4 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" wird im Regelverfahren aufgestellt. § 13 oder 13a BauGB kommen nicht zur Anwendung. Als Teil des Aufstellungsverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Die öffentlichen Stellen, deren Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen berührt werden können, sind bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades des Umweltberichtes beteiligt worden. Die entsprechenden Verfahrensschritte (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, 2 i. V. m. § 4 Abs. 1, 2 BauGB) fanden im Dezember 2014 bzw. im Oktober 2015 statt. Grundlage dieser Beteiligung war zunächst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Informationsblatt, welches die grundlegenden Informationen zu Ausgangslage und Planungserfordernis, Geltungsbereich und Lage, Ziele und Zwecke der Planung sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange enthielt. Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte anhand des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

---

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" der Stadt Dessau-Roßlau, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 05.08.2015

<sup>5</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation für den Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" in Dessau-Roßlau, GEO-NET, Hannover, Juli 2015

<sup>6</sup> Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, Oktober 2014



Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich sachdienliche Hinweise zur Berücksichtigung für die Erarbeitung des Entwurfs der Begründung bzw. der Planzeichnung für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

#### **4. BESTANDSAUFNAHME**

##### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Durchführbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes war die Grundstücksverfügbarkeit. Die zukünftigen Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum.

Nach Abschluss des Planverfahrens wird es im erforderlichen Umfang eine entsprechende Teilungsvermessung, im Hinblick auf die festgesetzten Nutzungsverhältnisse geben.

##### **4.2 Aktuelle Nutzung**

Entlang der Ludwigshafener Straße, gegenüber den Sportanlagen des Paul-Greifzu-Stadions befand sich einst der Standort einer Molkerei mit hieran anschließenden Wohngebäuden. Die Molkerei Dessau wurde 1937 errichtet, im Laufe der Zeit zunehmend erweitert und technisch verbessert. 1992 erfolgte die Stilllegung der Produktion.

Das devastierte Molkereiareal wurde im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung (IBA 2010) durch die Stadt Dessau-Roßlau erworben. Das gegenwärtig anzutreffende und seinerzeit beabsichtigte Entwicklungsziel bestand im Rückbau der baulichen Anlagen der Molkerei. Der Standort wurde im Rahmen des IBA-Projektes "Urbane Kerne und landschaftliche Zonen" mit Öffentlichkeitsbeteiligung neu gestaltet. Der Abbruch der alten Molkerei erfolgte überwiegend inklusive Tiefenenttrümmerung (Keller, Kellerfußböden sowie Fundamente wurden entfernt). Die Verfüllung der Abbruchbaugruben erfolgte mit Kies. Im Ergebnis erfolgte die Neukonzipierung eines städtischen Freiraumes mit "Spuren" der ehemaligen Nutzung. Diese sind nach wie vor im Plangebiet erkennbar; der zu einem Artenschutzurm umgebaute Schornstein der Alten Molkerei ist dabei das landschaftsbildprägende Element, neben weiteren "Erinnerungsorten", wie z. B. der ehemaligen Seuchenwanne im Zugangsbereich von der Steneschen Straße aus kommend.

Die bestehende Freifläche wird entsprechend dem Pflegekonzept (Ästhetisches Pflegewerk für den Landschaftszug Dessau), mit Unterstützung durch das Leopold-dank-Stift Dessau extensiv gepflegt. Teilflächen sind darüber hinaus Bestandteil von Ausgleichsmaßnahmen für das planfestgestellte Straßenbauvorhaben "Neubau Bahnhofstraße".

Südlich des Kernstandortes der ehemaligen Molkerei befinden sich begleitend zur Ludwigshafener Straße bis zur Einmündung der Turmstraße in die Ludwigshafener Straße befestigte und unbefestigte Stellplätze, welche als öffentliche Parkflächen ausgeschildert sind und damit insbesondere als PKW-Abstellflächen bei Veranstaltungen im Bereich des Paul-Greifzu-Stadions fungieren. Bis ca. 2005 befand sich auf dem Areal eine Kleingartenanlage. Die vorhandenen baulichen Anlagen (Lauben, Zäune etc.) wurden im Rahmen einer AB-Maßnahme abgerissen. Das Gelände der Parkflächen Ecke Ludwigshafener Straße/Turmstraße war bis 2006 eine Brache, welche als unbefestigter Anwohnerparkplatz genutzt wurde. Die Fläche wurde im Ergebnis eines hierzu am 10.11.2006 gefassten Maßnahmenbeschlusses zur Verbesserung der Parkplatzsituation, insbesondere bei sportlichen Großveranstaltungen im Paul-Greifzu-Stadion, als Parkplatz neu gestaltet. Das Vorhaben Parkplatz Stadion war Bestandteil von Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet Heidestraße Nord und zugleich des IBA-Projektes für die Entwicklung des Grünzuges (Landschaftszug) der Stadt Dessau-Roßlau. Westlich der Parkflächen (außerhalb des Plangeltungsbereiches) befindet sich ein 3-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus (Turmstraße 21).

Damit gehört der überwiegende Teil des Plangebietes zu einer stadtstrukturell im Rahmen der IBA 2010 neubewerteten Fläche als Bestandteil eines zusammenhängenden Landschaftszuges, welcher an seinem Anfangs- und Endpunkt die Vernetzung urbanen Grüns mit den UNESCO welterbengeschützten Gartenanlagen des Gartenreiches Dessau-Wörlitz herstellt.

Dieser Landschaftszug mit seinen Teilbereichen soll als öffentlicher Freiraum in der Stadt in den Folgejahren Gestalt annehmen. Kerngedanke ist eine landschaftsplanerische Neuinterpretation der Elemente des Gartenreichs und ihre Anwendung im Landschaftszug. Als ein neues Element im urbanen Landschaftsraum tritt nunmehr der Ersatzneubau der Volksschwimmhalle als Solitärbebauung hinzu.

### **4.3 Umweltbelange**

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands sowie die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wird ausführlich im Umweltbericht eingegangen, der ein eigenständiges Kapitel in dieser Begründung bildet (vgl. Kap. II). Dort werden die begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung im Zuge der sog. Umweltprüfung (UP) ergangenen Umweltinformationen und Untersuchungen im Ergebnis dargestellt.

Notwendig im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist jedenfalls die Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt sowie der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 2, 2a BauGB), was im Umweltbericht entsprechend der Vorschriften der Anlage 1 zum BauGB, unter Anwendung des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt, dargestellt wird. Da im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Plangeltungsbereich selbst der vollständige Ausgleich gemäß Modell LSA nicht erwirkt werden kann, werden zur Erfüllung des verbleibenden Kompensationsdefizits zwei externe Maßnahmen hinzugezogen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Bebauungsplanes auf besonders/ streng geschützte Pflanzen und Tiere wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Im Zuge der fachlichen Relevanzprüfung wurden für das Plangebiet bzgl. der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, xylobionte Käfer und Zauneidechsen vertiefender Untersuchungsbedarf festgestellt, 2014 erfolgte die Artenerfassung vor Ort.

Weder bzgl. der Vögel noch der Fledermäuse ist nach Ansicht der Gutachter zu erwarten, dass es im Zuge der Realisierung der Vorhaben des Bebauungsplanes zur Gefährdung oder Tötung der vorkommenden Arten – einschließlich der streng geschützten – kommt. Der am Standort befindliche Artenschutzurm bleibt bestehen und wird über eine textliche Festsetzung abstandsbezogen zum Baukörper des zukünftigen Hallenbades gesichert. Der festgesetzte Abstand ist Ausdruck der artenschutzfachlichen Bewertung im Hinblick auf die Fortnutzung des Artenschutzturms durch das Umweltamt der Stadt Dessau-Roßlau.

Aus der Gruppe der xylobionten Käfer war im Gelände der Hirschkäfer näher zu untersuchen. Es wurden jedoch keine Nachweise erbracht, da es an geeigneten Brutsubstraten fehlt. Einzelne Totfunde sind nach Ansicht des Gutachters auf sporadischen Zuflug von anderswo zurückzuführen, da die Tiere an den Altgehölzen der nahen Muldeaue geeignete Habitate besetzen.

Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse wurden nicht nachgewiesen, da augenscheinlich wenig geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind und durch die intensive Nutzung ein hoher Störgrad gegeben ist.

Die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG kommen somit nicht zum Tragen.

Geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht beachtlich. Für die vorhandenen Gehölze, insbesondere die Großbäume, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.

Die Schutzziele und Erhaltungszustände des FFH-Gebietes "Untere Muldeaue" und des EU-SPA-Gebietes "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" wurden hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen durch die hiesige Bauleitplanung mittels einer Vorprüfung untersucht, dabei konnte deren Nichtbetroffenheit begründet werden.

Unlösbare Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten, die schalltechnischen Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass die Wohnnutzung im Umfeld weiterhin unbeeinträchtigt vollzogen werden kann und lediglich für den Ersatzneubau Schwimmhalle anteilig passiver Schallschutz erforderlich wird.

Die lufthygienische Situation im Umfeld des geplanten Ersatzneubaus der Schwimmhalle wird sich nicht dahingehend negativ verändern, dass die gültigen Immissionswerte überschritten werden. Im Ergebnis der lufthygienischen Untersuchungen lagen die ermittelten Luftschadstoffkonzentrationen für alle betrachteten Situationen unterhalb der gültigen Grenzwerte.

## **4.4 Verkehrserschließung**

### 4.4.1 Straßen

Der Standort für den Ersatzneubau der Schwimmhalle besitzt bislang keine unmittelbare Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr.

### 4.4.2 Fußwege/Radwege

Fuß- und Radverkehr können dagegen im Randbereich der "Alten Molkerei" vorhandene Wegeverbindungen zwischen Stenescher Straße und Ludwigshafener Straße nutzen und so das Areal queren. Entlang der Ludwigshafener Straße verlaufen zudem selbstständige Fuß- und Radwege, entlang der Steneschen Straße Fußwege.

Die Verkehrsartentrennung von Fuß- und Radwegen sowie Fahrverkehren soll in den gegenwärtig in dieser Form ausgebauten Bereichen auch durch den vorliegenden Bebauungsplan beachtet und fortentwickelt werden.

Zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad ist das Bebauungsplangebiet aus den angrenzenden Wohnbereichen und vom Hauptstraßennetz des Stadtteils Dessau sehr gut zu erreichen. Entlang der Heidestraße und der Ludwigshafener Straße befinden sich durchgehend Radverkehrsanlagen. Das dazwischen liegende Wohngebiet ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr bestehen Stellplatzanlagen im südlichen Teil des Plangebietes mit Zufahrtsmöglichkeit ausgehend von der Turmstraße. Bezüglich der Anlage für den ruhenden Verkehr handelt es sich um einen bestehenden öffentlichen Parkplatz mit 42 öffentlichen und 87 Bedarfsstellplätzen auf Schotterrasen. Diese Parkplatzanlage war Bestandteil von Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet Heidestraße-Nord, als Teil des östlichen Grünzuges gemäß Stadtentwicklungskonzept.

Im Rahmen der Anlage des Parkplatzes erfolgte zum angrenzenden Leopolddank-Stift eine großzügige Abgrünung. Darüber hinaus ist es möglich, entlang der Steneschen Straße zu parken.

### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird gegenwärtig nicht von Linien des öffentlichen Personennahverkehrs durchfahren. Das nächst erreichbare öffentliche Verkehrsmittel ist die Straßenbahn mit der Haltestelle "Am Alten Wasserturm". Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 480 m.

Auf Grund dieser Situation wird es erforderlich, für den Bereich der Ludwigshafener Straße sowie ggf. Steneschen Straße den öffentlichen Personennahverkehr neu zu konzipieren, welches überwiegend Aufgabe des parallel zum vorliegenden Bebauungsplan fortentwickelten Nahverkehrsplanes der Stadt Dessau-Roßlau ist. Hierbei wird vorrangig auf die Ausbildung von Bushaltemöglichkeiten in der Ludwigshafener Straße orientiert. Da diese Hauptverkehrsnetzstraße der Stadt Dessau-Roßlau und Ortsdurchfahrt der B 185 mit einer Geschwindigkeit von 70 km/h befahren werden

darf, wird hier die Einordnung von Busbuchten erforderlich, im Zusammenhang mit der Anlage der Haltestellen des ÖPNV ist ebenfalls eine baulich neu auszubildende Querung der Ludwigshafener Straße für Fußgänger bzw. Radfahrer in den Blick zu nehmen.

Die Erschließung des geplanten Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt gegenwärtig im Tagesverkehr mit den Straßenbahnlinien 1 und 4 und im Spätverkehr mit Nachtbuslinien der Dessauer Verkehrsgesellschaft, die die Haltestelle "Am alten Wasserturm", in Verlängerung der Bauhofstraße, in der Heidestraße bedienen.

## **4.5 Stadttechnische Erschließung**

### **4.5.1 Be- und Entwässerung**

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich in der das Plangebiet auf westlicher Seite begrenzenden Steneschen Straße. Hieraus kann das Plangebiet über entsprechende Hausanschlussleitungen versorgt werden.

Die Niederschlagswasserabführung erfolgt über die auch weiterhin umfänglich vorhandenen Grünflächen. Gefasste Einleitungen von Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper sind der Stadt Dessau-Roßlau nicht bekannt.

### **4.5.2 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die in den öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung. Ggf. wird durch den Ersatzneubau der Schwimmhalle eine ergänzende Einordnung entsprechender Hydranten erforderlich.

### **4.5.3 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im Bereich der Steneschen Straße und damit unmittelbar an das Plangebiet angrenzend. Von hier aus ist die Versorgung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle gewährleistet.

### **4.5.4 Erdgasversorgung**

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich nicht im Plangebiet. Die Erdgasversorgung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle ist gegenwärtig auch nicht beabsichtigt.

### **4.5.5 Telekommunikation**

Telekommunikationstrassen befinden sich u. a. in den Gehwegbereichen der Steneschen Straße zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

### **4.5.6 Fernwärmeversorgung**

Eine Fernwärmeversorgungsleitung befindet sich in der Steneschen Straße zur Versorgung des Wohnblocks Stenesche Straße 15 – 25. Von dieser abzweigend soll der Ersatzneubau der Schwimmhalle mit Fernwärme versorgt werden.

#### 4.5.7 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet sind die Flächen für Sportanlagen des vorliegenden Bebauungsplanes medientechnisch erschlossen. Um die angestrebte Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes realisieren zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen in der Steneschen Straße erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien für das Vorhaben im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für den weiteren Ausbau der Erschließung mit Telekommunikationstechnik.

### 5. PLANUNGSKONZEPT

#### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die Stadt Dessau-Roßlau verfolgt das Ziel, den entwickelten Landschaftszug mit dem Baukörper eines Hallenbades weiterzuentwickeln und dessen räumliche Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtquartier, einschließlich der verkehrlichen Neuorganisation in überzeugender Weise zu bewältigen. Dabei wird die bislang prägende Landmarke des Artenschutzturms erhalten.

Durch den Ersatzneubau der Schwimmhalle erfolgt die Absicherung des Schul-, Bürger- und Vereinsschwimmens, ggf. mit perspektivischer Ergänzung von Sauna und Fitnessnutzungen. Hierdurch soll die Adresse der "sportlichen Aktivzone" um das Stadion, bei gleichzeitiger Bewahrung einer angemessenen Erinnerungskultur gefestigt werden. Dies bedeutet in zeitgemäßer Architektur eine städtebauliche Neukomposition des Raums einprägsam in diesem Teilbereich Dessaus auszuprägen. Die Möglichkeit der Baukörperintegration wird auf dem dieser Begründung anliegenden Nutzungsbeispiel aufgezeigt.

Auch wenn der Standort des Ersatzneubaus der Schwimmhalle im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes an der Ludwigshafener Straße nicht immer den verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen entsprach, wurde im Ergebnis einer Variantenuntersuchung zu unterschiedlichsten Standorten im Stadtgebiet dennoch deutlich, dass die Integration des Bauvorhabens in diesem Bereich wirtschaftlich tragfähig ist, nutzungsstrukturell den Kontext "Sportstadt Dessau" weiter aufwertet und bislang entgegenstehende Planungen mit der Zielstellung des Bebauungsplanes städtebaulich und landschaftsgestalterisch weiter entwickelt werden können.

Bei der v. g. Alternativenprüfung wurde zunächst die Sanierungsmöglichkeit der Südschwimmhalle geprüft. Nachdem sich diese als unwirtschaftlich erwies, wurde eine Standortdiskussion für den Ersatzneubau geführt, an dessen Ende der Standort der ehemaligen Molkerei als sinnvoll, insbesondere im Hinblick auf die Konzentration derartiger Sporteinrichtungen im Umfeld des Paul-Greifzu-Stadions, in Verbindung mit der Grundstücksverfügbarkeit gesehen wurde. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden u. a. die Bereiche Lange Gasse, Mühleninsel, aber auch Flächen in der Amalien- und Wolfgangstraße bis hin zu einer möglichen Eckbebauung Marktstraße/Steinstraße geprüft.

## 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der Zielstellung der Integration des Ersatzneubaus der Schwimmhalle in den Landschaftszug soll die aus der IBA 2010 entwickelte Leitlinie der urbanen Kerne und landschaftlichen Zonen grundsätzlich weiter geführt werden. Die Bebauung beschränkt sich auf einen Solitär, der in den Freiflächenverbund eingepasst wird. Im Zuge der Stadtentwicklungsstrategien diskutierte Rückbaupotenziale, respektive der Erweiterung des Landschaftszuges stünde dies nicht entgegen.

Im Plangebiet selbst soll die vorhandene Biotopstruktur möglichst umfangreich erhalten bzw. nach der Bauphase wiederhergestellt und nach Maßgabe des ästhetischen Pflegewerkes für den Landschaftszug gestaltet und unterhalten werden. Die vorhandenen Zeugen der ehemaligen Molkerei, insbesondere die Erinnerungsspuren Seuchenwanne und Artenschutzurm bleiben bestehen, markante jüngere Elemente wie das Eichenquincunx werden erhalten.

## 5.3 Verkehrskonzept

Der Standort Ersatzneubau Schwimmhalle soll mit ausreichender Leistungsfähigkeit an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Dies gilt sowohl für den individuellen motorisierten als auch nicht motorisierten Verkehr, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs. Mit Blick auf die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird mit vorliegendem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erreichbarkeit durch den individuellen motorisierten Verkehr von der Turmstraße aus geschaffen.

Der bestehende öffentliche Parkplatz soll entsprechend dem benötigten Umfang ertüchtigt und mit einem repräsentativen Vorbereich des Hallenbadbaukörpers verknüpft werden. Damit erfolgt vorliegend auch der Rückgriff auf bestehende Verkehrsanlagen bzw. Einmündungssituationen für fahrverkehrliche Erschließungsprozesse und die Fortnutzung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen, einschließlich anteiliger geometrischer Anpassungen.

Der Verkehr zur Ver- und Entsorgung des neuen Hallenbades soll über einen Wirtschaftshof auf der Nordseite des Gebäudes geführt werden. Als Anbindepunkt an die westliche Richtungsfahrbahn der Ludwigshafener Straße dient eine bereits vorhandene Grundstücksanbindung für einen öffentlichen Parkplatz. Zur konkreten Ausgestaltung der Verkehrsführungen bzw. Anbindungen wurde eine Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung<sup>7</sup> erstellt. Diese ist mit einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung des Standortes zu verbinden und in ihren Inhalten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen.

## 5.4 Planungsalternativen

Zur Standortfindung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle wurden bereits in den Jahren 2012 und 2013 umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde ein Kriterienkatalog zu Grunde gelegt, welcher die Aspekte Ziele der Stadtentwicklung, Planungsrecht – Erlangung des Baurechts, verkehrliche Erschließung, Gestaltungsmöglichkeiten, Synergie- und Nutzungseffekte, Baugrund, Kosten und Standortkrite-

---

<sup>7</sup> Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, AN 4368 vom 12.03.2015, Verkehrs-System Consult Halle GmbH

rien der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e. V. einschloss. Nachfolgende Standorte wurden Untersuchungsgegenstand.

- Ludwigshafener Straße (Gelände der Alten Molkerei)
- Markt/Ecke Steinstraße
- Mühleninsel
- Lange Gasse
- Amalienstraße (Kraftwerk)
- Wolfgangstraße
- Kristallpalast

In die engere Wahl kamen, mit Blick auf die stadtentwicklungspolitische Bedeutung der Ziele des Leitbildes, der Inhalte von Stadtentwicklungs- und Zentrenkonzept sowie Masterplan Innenstadt, die Bereiche Ludwigshafener Straße und Markt/Ecke Steinstraße. Die im Ergebnis der kriterienbezogenen Standortprüfung ergangene Standortempfehlung der Verwaltung befürwortete den Standort Markt/Ecke Steinstraße, da hier die bislang verfolgten Ziele der Stadtentwicklung, die planungsrechtliche Einordnung, verkehrliche Erschließung sowie Synergie- und Nutzungseffekte als am besten beachtbar angesehen wurden.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschloss nach Prüfung der Vorlagen den Standort Ludwigshafener Straße, mit Blick auf die hier freieren Gestaltungsmöglichkeiten und die als geringer prognostizierten Baukosten, letzteres auch mit Blick auf die Grundstücksverfügbarkeit im Bereich der Ludwigshafener Straße, am 10.07.2013.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Durch die eingangs zu dieser Begründung genannten informellen Planungen zur Stadtentwicklung und die in Teilen hiervon abweichenden Beschlussfassungen des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau wurde es erforderlich, eine boden- und bauplanungsrechtliche, wie auch eigentumsbezogene Neuordnung/Fortentwicklung des Standortes "Alte Molkerei" vorzunehmen, um den Ersatzneubau Schwimmhalle der Stadt Dessau-Roßlau etablieren zu können. Damit soll zukünftig die sportanlagenbezogene Nutzung im vorliegenden Plangeltungsbereich eine gewisse Dominanz besitzen, woraus die Festsetzung von Flächen für Sportanlagen gemäß § 9 abs. 1 Nr. 5 BauGB resultiert.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen**

Das Kernanliegen vorliegenden Bebauungsplanes ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben "Ersatzneubau Schwimmhalle" am Standort "Alte Molkerei" zu schaffen.

Basierend auf den Inhalten des parallel im Rahmen der 6. Änderung angepassten Flächennutzungsplanes Dessau und dem geänderten Integrierten Stadtentwick-



lungskonzept als informelle Planungsgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Sportanlagen eigenständig, d. h. nicht in Überlagerung von Baugebieten, Gemeinbedarfs- oder Grünflächen fest.

Im Kern geht es darum, ein wettkampftaugliches Hallenschwimmbad zu errichten, das der Kategorie C des Deutschen Schwimmverbandes (DSV) entspricht. Dieser Anspruch ist Ausdruck der zukünftigen Nutzung des Hallenbades als Sportstätte für die verschiedensten Sportvereine, u. a. den SSV Dessau 04 e. V., welcher am bisherigen Standort der im Stadtteil Dessau-Süd gelegenen Volksschwimmhalle als Leistungstützpunkt trainiert. Im v. g. Verein sind derzeit ca. 120 Nachwuchsschwimmer aktiv, wobei diese Zahl an Nachwuchssportlern auch zukünftig als realistisch angesehen wird.

Die SG Abus Dessau wird das Hallenbad, wie bislang auch in Dessau-Süd, mit der Abteilung Wasserball nutzen. Desweiteren soll die Halle durch Rettungsschwimmer genutzt werden, welche auch gegenwärtig in der Südschwimmhalle trainieren und ihre Ausbildungsabschnitte absolvieren. Auch andere Sportvereine der Stadt Dessau-Roßlau nutzen das Hallenbad für allgemeine Trainingszwecke bzw. Wettkampfvorbereitungen. Hier ist es ebenso als sicher anzunehmen, dass dies auch zukünftig so sein wird. Im Bereich des Schulsports liegen derzeit ca. 30.000 Nutzungen durch den Schwimmunterricht vor, wobei eingeschätzt werden kann, dass die Anzahl der Nutzungen in den nächsten Jahren gleichbleiben wird.

Ein nicht zu vernachlässigender Bedarf liegt im Bereich des Bürgerschwimmens, da dieser derzeit nicht abgedeckt werden kann und mit einer Erhöhung der Nutzerzahlen in den nächsten Jahren gerechnet werden muss. Hier ist ein deutlich qualifizierteres Angebot im Bereich des Schwimmens erforderlich als gegenwärtig möglich. Darüber hinaus ist mit einer weiteren Erhöhung der Nutzerzahlen für den stetig wachsenden Kreis der Senioren im Bereich des Seniorenschwimmens zu rechnen, da dies die zahlenmäßig am stärksten vertretene Altersgruppe sein wird. So sollen sich am Standort des Ersatzneubaus Schwimmhalle im vorliegenden Plangebiet Angebote zur Gesundheitsprävention entwickeln und etablieren können, womit die stetige Nutzung der Sportstätte durch diese Altersgruppe zukünftig als sicher gilt.

Damit ist es eine Kombination aus wettkampf- und freizeitsportlicher Bestätigung, die im Rahmen der Festsetzungen zum Hallenschwimmbadneubau durch vorliegenden Bebauungsplan abgesichert werden soll. Gerade diese Nutzungsflexibilität und nicht die Zuordnung zu einer ausdrücklichen (übergeordneten) Gemeinbedarfsnutzung, wie etwa der eines Schulstandortes, begründet die Festsetzung in der vorliegenden Form. Darüber hinaus ermöglicht sie, bspw. bei einem Trägerwechsel, auch den Aus- bzw. Umbau und die Ergänzung weiterer (ggf. spaßbadbezogener) Nutzungseinheiten, ohne mit der alternativ vorstellbaren Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche als Festsetzungsgegenstand in Konflikt zu geraten.

Somit erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung einer selbstständigen Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Schwimmbad". Diese Formulierung wählt die Stadt Dessau-Roßlau bewusst, um einen gewissen Gestaltungsspielraum für den Vollzug des Bebauungsplanes zu besitzen, welcher entsprechende bauliche oder Nutzungserweiterungen bzw. Veränderungen ermöglicht, ohne den Bebauungsplan selbst erneut anpassen zu müssen. Dabei sind die für die Nutzung des Schwimmbades erforderlichen untergeordneten Zubehörbauten, wie Sanitär-,

Umkleide- und Geräteräume bzw. –anbauten auf der festgesetzten Fläche für Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne weitere zusätzliche Festsetzungen zulässig. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der festgesetzten Zweckbestimmung der Fläche. Für größere bauliche Anlagen, wie vorliegend bspw. als Sauna- und Fitnessbereiche ergänzend vorstellbar, wird über eine entsprechende textliche Festsetzung deren Zulässigkeit geregelt. Gleiches gilt für die nicht zwangsläufig im Zusammenhang mit einem Schwimmbad zu sehenden, aber dennoch im Sinne der Nutzungsflexibilitäten zu gegebener Zeit ggf. gewünschten Bereiche für eine gastronomische Einrichtung oder Verkaufsmöglichkeiten für Badeartikel.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten<sup>8</sup> erstellt worden, um die Verträglichkeit der festgesetzten Fläche für Sportanlagen im Hinblick auf Immissionsschutzanforderungen, in Bezug zu den bestehenden Nachbarschaftssituationen verträglich auszugestalten. Die schalltechnischen Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass das bestehende Wohnen auf den angrenzenden Wohngrundstücken in den entsprechenden Rahmenbedingungen weiterhin unbeeinträchtigt vollzogen werden kann, lediglich für den Ersatzneubau Schwimmhalle anteilig passiver Schallschutz erforderlich wird (s. a. Kapitel 6.8).

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau auf die Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl, um so entsprechend flexibel, bspw. im Hinblick auf bauliche Erweiterungen, zu bleiben. Dennoch entscheidet sie sich im Sinne des schonenden Umgang mit Grund und Boden für die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche, welche durch das Schwimmbad selbst, aber auch die zuzurechnenden Stellplätze, Nebenanlagen etc. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO<sup>9</sup> nicht zu überschreiten ist.

Darüber hinaus wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, was entsprechend der parallel erarbeiteten Objektplanung bedeutet, dass keine profilüberragenden Gebäude oder Gebäudeteile entstehen werden, die zu einer Höhenentwicklung in unmaßstäblicher Form beitragen würden. Damit erfolgt eine höhenbezogene Einfassung, die absolute Gebäudehöhe betreffend, die nur max. 1,00 m höher daherkommt als die Firsthöhe der Wohngebäude im Bereich des Leopolddank-Stiftes und 6,00 m unterhalb des höchsten Punktes des Artenschutzturmes verbleibt. Gleiches gilt für die Höhe in Bezug auf den Wohnblock Stenesche Straße 15 – 25, dessen Oberkante sich mit der des Artenschutzturmes auf etwa gleicher Höhe befindet.

## **6.3 Bauweise**

Auf das Festsetzen einer Bauweise verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau, da sie selbst Bauherr im vorliegenden Fall ist und damit die Einordnung des zukünftigen Baukörpers unter Aspekten des Gemeinwohls vornehmen wird. Darüber hinaus wird eine dem Nutzungszweck gerecht werdende individuelle Baukörperlösung angestrebt.

---

<sup>8</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" der Stadt Dessau-Roßlau, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 05.08.2015

<sup>9</sup> BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

## 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau und gibt sich so die notwendige Flexibilität in Bezug auf die Baukörperordnung über die Flächenabgrenzung der Fläche für Sportanlagen vor. Auf Grund der weit vorangeschrittenen konzeptionell objektbezogenen Planung ist für die Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien kein Erfordernis im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes festzustellen.

## 6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes, in Zuordnung zu den jeweiligen Nutzungen, die entsprechende städtebauliche Lage vorzugeben. Es wird damit bewirkt, dass Stellplätze keinen dominierenden Charakter mit Blick auf das Gesamterscheinungsbild der neuen städtebaulichen Situation erlangen und die Qualität des Erscheinungsbildes beeinträchtigen können.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass Stellplätze in den in Rede stehenden Teilbereichen nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60% zulässig sind. Hiervon abweichend sind Stellplätze in gebundener Bauweise zulässig, sofern beispielsweise die Baugrundverhältnisse eine schadlose Versickerung des Oberflächenwassers nicht zulassen.

### **Allgemein gilt für alle vorstehend benannten baulichen Entwicklungen:**

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerische genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Gemäß § 9 (6) BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WAG)) befindet.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" festgesetzten Baugebiete und Flächen für Sportanlagen gelten nachfolgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen

Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit der DESWA durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmaße einbringt, verändert oder beseitigt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG<sup>10</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

## 6.6 Grünordnung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes werden Teilflächen des Landschaftszuges als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf diesen gibt es erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestände, welche mit entsprechender Signatur erfasst und im Bebauungsplan gesichert werden.

Eine Besonderheit innerhalb der im westlichen Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist der hier befindliche Artenschutzurm. Dieser wird im Bebauungsplan als Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Der Turm ist unter artenschutzfachlichen Gesichtspunkten standortbezogen dauerhaft zu erhalten und für den Artenschutz entsprechend bedeutsam. Dies wird über eine textliche Festsetzung mit einer Abstandsregelung zur Umgebungsbebauung unterstrichen. Der Artenschutzurm soll im Zuge der Baumaßnahme des Hallenbades umgerüstet werden, um für die neu gestaltete städtebauliche Situation, in Bezug auf das relevante Artenspektrum, weiterhin seine Funktion erfüllen zu können. Die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2-9 BauNVO kommt hierfür nicht in Betracht. Es handelt sich um eine Einzelanlage, welche auch in keiner Weise sondergebietstypisch im Sinne der Systematik der Baunutzungsverordnung erfasst werden könnte.

Nach Durchführung der Baumaßnahme sollen die zentralen Freiflächen überwiegend wieder hergerichtet und als mesophiles Grünland gepflegt werden. Heckenartige Gehölzbestände entlang der Ludwigshafener Straße werden soweit als möglich erhalten und in die neue Außenraumgestaltung im Nahbereich des Hallenbades integriert. Freiflächen im Übergangsbereich zum Leopolddank-Stift werden durch ergänzende Gehölzpflanzungen aufgewertet und zum "Gehölzsaum" entwickelt, dies dient insbe-

---

<sup>10</sup> WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 30.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

sondere auch dem Ausgleich von Gehölzverlusten im Bereich des neuen Baukörpers.

Eine weitere Grünfläche westlich der Ludwigshafener Straße entwickelt sich als landschaftsräumliche Marke mit einem hier angepflanzten Eichenquincum. Die Prägnanz dieser raumbildenden Solitärbepflanzung rechtfertigt es nicht, diese der öffentlichen Parkfläche oder der Fläche für Sportanlagen zuzuordnen. Zudem stellt sich die Flächengröße ausreichend für den Festsetzungsgegenstand einer eigenständigen Grünfläche dar.

Im Norden und Westen des Plangeltungsbereiches, angrenzend an den Parkplatz bzw. die Stenesche Straße wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landschaftszug" bereits heute von zwei Wegen gequert. Die Wege verstehen sich als Element des Landschaftszuges zu dessen Erlebbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Die Wege werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Sie sind hinsichtlich ihrer Begünstigten ausgewiesen und besitzen auf Grund ihres v. g. Charakters nicht die Notwendigkeit als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder mit anderer eigenständiger Flächenfestsetzung versehen zu werden. Gleiches gilt für die anteilig in vorstehender Form gesicherte Betriebshofzufahrt zum Hallenbad.

## **6.7 Verkehrserschließung**

Für die Erkennbarkeit der verkehrlichen Auswirkungen der städtebaulichen Zielstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde im Ergebnis der Festlegung auf den Standort "Alte Molkerei", für den Ersatzneubau der Schwimmhalle, eine Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung<sup>11</sup> beauftragt. Diese wird Anhang vorliegender Begründung und u. a. im nachfolgenden Kapitel zusammengefasst mit den wichtigsten Aussagen für die bauplanungsrechtliche Gesamtkonzeption wiedergegeben.

Die für den Hallenbadneubau vorgesehene Fläche ist derzeit eine Grünfläche auf dem früheren Gelände der Molkerei. Der für das Hallenbad erforderliche Parkplatz ist hingegen als Schotterrasenfläche i. S. eines öffentlichen Parkplatzes bereits vorhanden und wird u. a. bei Veranstaltungen im Paul-Greifzu-Stadion genutzt.

Aus der Größe des geplanten Hallenbades und den Hinweisen aus Richtlinien zum erwarteten Verkehrsaufkommen ergibt sich eine Besucherzahl von etwa 280 Personen pro Tag, was zu einer jährlichen Besucherzahl von etwa 100.000 Personen führt, was auch den städtischen Planungen entspricht. Auf der Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung ist ein Parkplatz mit ca. 50 Stellflächen für die Nutzung des Hallenbades herzurichten. Diese Stellplätze können komplett auf der vorhandenen Schotterrasenfläche nachgewiesen werden, 24 davon sollen in gebundener Bauweise hergestellt werden.

Die Anbindung der Stellplätze soll über den bereits vorhandenen Parkplatz erfolgen. Der Anschluss existiert als Grundstücksanschluss auf der Nordseite der Turmstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Einmündung der Turmstraße in die vierspurige Ludwigshafener Straße, als Teil der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße

---

<sup>11</sup> Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, AN 4368 vom 12.03.2015, Verkehrs-System Consult Halle GmbH

185. Das mit dem Hallenbad in Verbindung stehende Verkehrsaufkommen war vollständig auf die im Zusammenhang mit dem Vorhaben durchgeführten Verkehrszählungen aufzuschlagen.

Da das Besucheraufkommen selbst bei vollständiger Kfz-Nutzung nur eine geringe Verkehrsbelastung aufweist, wurde ein ungünstigster Fall ("Worst-Case"-Fall) angenommen, der davon ausgeht dass in der nachmittäglichen Spitzenstunde des Verkehrsaufkommens alle 50 dem Hallenbad zugeordneten Stellplätze einmal angefahren und wieder verlassen werden.

Die Bewertung der nicht lichtsignalisierten Einmündung der Turmstraße in die Ludwigshafener Straße führt für den Ist-Zustand für den Linkseinbieger von der Turmstraße zu einer Qualitätsstufe C in beiden Spitzenstunden des Verkehrsablaufes, für alle anderen Ströme zur Stufe A. Bei Addition des Verkehrsaufkommens der Hallenbadstellplätze verschlechtert sich die Qualitätsstufe für den Linkseinbieger auf D, was aber planerisch ohne zusätzliche Maßnahmen hingenommen werden kann, während für alle anderen Ströme die Qualitätsstufe A erhalten bleibt. Die Notwendigkeit der Errichtung einer Lichtsignalanlage an dieser Einmündung ist damit weiterhin nicht gegeben!

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchungen können im Plangeltungsbereich Teilflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Parkfläche- bestandswahrend festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche eines bestehenden öffentlichen Parkplatzes, die nicht in die Fläche für Sportanlagen integriert wird und dem westlich angrenzenden Flurstück 5879, Flur 41, Gemarkung Dessau, respektive der darauf außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Wohngebäude nördlich der Turmstraße benachbart gelegen ist. Eine hochbauliche Entwicklung in diesem Bereich ist durch die Stadt Dessau-Roßlau auch fernerhin nicht gewollt, da hier ansonsten Immissionsschutzkonflikte mit der Ludwigshafener Straße zu besorgen wären. Insofern erfolgt hier die Bestandsdarstellung der vorhandenen Parkplatzflächen. Gleiches gilt für die bestehende Parkplatzfläche an der Nordspitze des Plangeltungsbereiches.

Die Bedienungshäufigkeit der nunmehr durch die Hallenbadbesucher zu nutzenden Haltestelle "Am Alten Wasserturm" liegt höher als die der derzeit zu nutzenden Haltestelle "Damaschkestraße". Der Weg zwischen Haltestelle und Hallenbad weist mit einer Länge von rd. 480 m bereits einen beachtlichen Wert auf, so dass eine zusätzliche Busanbindung, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, gutachterlich empfohlen wurde.

Im Ergebnis dieser Empfehlungen soll für den Schulbusverkehr am Westrand der Ludwigshafener Straße eine Bushaltestelle in Form einer Busbucht errichtet werden. Damit werden der Verkehrsfluss auf der Ludwigshafener Straße nicht negativ beeinflusst und kürzeste Wege erreicht. Desweiteren besteht die Möglichkeit der Einrichtung einer Busbucht auf der Ostseite der Ludwigshafener Straße. Die Buserschließung für den Schwimmunterricht und öffentlichen Linienverkehr ist also grundsätzlich über die Ludwigshafener Straße möglich. Der Bebauungsplan gibt hierzu die räumlichen Verhältnisse vor. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind alle verkehrsorganisatorisch erforderlichen Details per verkehrsrechtlicher Anordnung desweiteren zu lösen (bspw. Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h).

Insbesondere auch für den Radverkehr empfiehlt sich die Einrichtung einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit der Ludwigshafener Straße am Vorplatz des Hallenbades. In Verbindung mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h, w. v., zwischen der Gliwicer Straße und der Turmstraße, zeigt das dieser Begründung anliegende Nutzungsbeispiel eine mögliche Form der Einordnung der zukünftig lichtsignalgeregelten Querungsstelle.

Im Bereich des Landschaftszuges als verbindendes Element zwischen Park Georgium und Tiergarten, welcher im Bebauungsplan als öffentlicher Grünfläche festgesetzt ist, verlaufen des weiteren Wege für den Fuß- und Radverkehr. Diese Wege sind Bestandteil des Landschaftszuges und werden daher nicht gesondert als Verkehrsflächen festgesetzt.

Ein Großteil der Besucher der Schwimmhalle wird das Verkehrsmittel Fahrrad nutzen, weil der Standort gut über das Radverkehrsnetz erreichbar ist. Das Abstellen der Fahrräder soll daher in angemessener Entfernung zum Haupteingang der Schwimmhalle erfolgen können. Die Fahrradständer müssen ein stand- und diebstahlsicheres Abstellen ermöglichen. Dabei sind die Hinweise zum Fahrradparken der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2012) zu beachten. Für die Bemessung der Anzahl an Fahrradstellplätze gilt die Kennziffer ein Stellplatz je 5 Kleiderablagen, Witterungsschutz ist anzustreben.

Gegen den Ersatzneubau der Schwimmhalle sind aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken erkennbar. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung des westlich und südlich gelegenen Wohngebietes ist nicht zu erwarten.

## **6.8 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG<sup>12</sup>, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer Schalltechnischen Beurteilung<sup>13</sup> unterzogen.

Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens zeigt es sich erforderlich, Vorsorgemaßnahmen im Zusammenhang mit der festgesetzten "Fläche für Sportanlagen" zu treffen. Die Vorsorgemaßnahmen beziehen sich auf schutzbedürftige Räume (Büros, Personalräume), welche zur Ludwigshafener Straße orientiert sind. Als Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf die ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 abgestellt. Wie im Gutachten ersichtlich, stellt sich in diesem Zusammenhang der Lärmpegelbereich IV für das anstehende Vorhaben als relevant dar.

---

<sup>12</sup> BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

<sup>13</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" der Stadt Dessau-Roßlau, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 05.08.2015

Der gutachterlichen Untersuchung zugrunde liegt die verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, welche neben den Verkehren auf der Ludwigshafener Straße auch die an- und abfahrenden Verkehre im Bereich des Lieferhofes und der Besucherstellplätze betrachtet hat. Beide letztgenannten Bereiche stellen sich jedoch nicht als Pegel bestimmend im Sinne einer möglichen Erhöhung um bis zu 3 dB (A) dar.

Damit führt das Vorhaben "Hallenbad" auf der festgesetzten Fläche für Sportanlagen nicht zu schalltechnischen Konflikten im Zuge der Verkehrslärbetrachtung. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird somit festgesetzt, dass die Notwendigkeit des passiven Schallschutzes für schutzbedürftige Räume in den relevanten Teilbereichen der Fläche für Sportanlagen besteht. Das Schalltechnische Gutachten ist als Anhang 1 Bestandteil dieser Begründung.

#### Hinweis:

Die Inhalte des o. g. Gutachtens stellen sich im Hinblick auf die Aussagen zu einem bestehenden Anwohnerparkplatz nördlich der Turmstraße als gegenstandslos dar. Hierzu erfolgte bereits im Zuge seiner Errichtung eine Schalltechnische Untersuchung gem. 16. BImSchV<sup>14</sup>. Die für einen öffentlichen Parkplatz relevanten Grenzwerte der v. g. Verordnung für Reine und Allgemeine Wohngebiete wurden hier nachweislich als eingehalten prognostiziert. In der dann abgestimmten und umgesetzten Ausführungsplanung wurden die Anzahl der Stellplätze und Fahrgassen reduziert und der Abstand zur Wohnbebauung noch vergrößert (keine Erhöhung der Lärmbelastung).

Darüber hinaus wurde zum Bebauungsplan eine gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation<sup>15</sup> erarbeitet. Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass sich die lufthygienische Situation im Umfeld des geplanten Ersatzneubaus des Hallenbades nicht dahingehend negativ verändert, dass die gültigen Immissionswerte überschritten werden würden. Als Leitkomponenten wurden die verkehrsbedingten Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PN<sub>10</sub> und PN<sub>2,5</sub> betrachtet. Zur Beurteilung der Immissionskonzentrationen wurden in diesem Zusammenhang die rechtsverbindlichen Grenz- bzw. Immissionswerte der 39. BImSchV<sup>16</sup> herangezogen.

Da das Straßennetz in der Plansituation nach Errichtung des Hallenbades sich unverändert gegenüber der Ausgangssituation 2014 darstellen wird, waren zusätzlichen zu den Immissionen aus den bestehenden Straßen die für die Nutzung des Besucherparkplatzes mit zu berücksichtigen. Im Ergebnis lagen die ermittelten Luftschadstoffkonzentrationen für alle betrachteten Situationen unterhalb der gültigen Grenzwerte.

Auch unter Einbeziehung eines perspektivisch funktionstüchtigen Linienbusverkehrs im östlichen Randbereich der Fläche für Sportanlagen (auf der Ludwigshafener Straße) geht das Gutachten davon aus, dass aufgrund des insgesamt niedrigen Immissionsniveaus zusätzliche Fahrten von Linienbussen nicht zur Überschreitung der Im-

---

<sup>14</sup> 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 18.12.2014 (BGBl. I 2014 Nr. 61 vom 23.12.2014)

<sup>15</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation für den Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" in Dessau-Roßlau, GEO-NET, Hannover, Juli 2015

<sup>16</sup> 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065)



missionswerte führen werden. Die gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

## **6.9 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Dessau-Roßlau bereit zu stellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau-Roßlau abzustimmen.

Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA<sup>17</sup>).

Hinweis:

Die im Bebauungsplan für Fußgänger- bzw. Radfahrergesicherten Wegeverläufe müssen für die Feuerwehr befahrbar / belastbar ausgebildet sein. Diese Bereiche dienen als Zufahrt für die Feuerwehr. Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.

## **7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches sich in der Steneschen Straße befindet. Von hier aus erfolgt eine Abzweigung in den Bereich der Fläche für Sportanlagen entsprechend dem Bedarf. Versorgungsträger ist die DVV mbH auf Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung. Hausanschlüsse vom vorhandenen Anschlusspunkt bis zur Übergabestelle an der Grundstücksgrenze sind auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen.

Die Erfordernisse der Trinkwasserverordnung 2001 hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten.

---

<sup>17</sup> BauO LSA – Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

## 7.2 Entwässerung

### 7.2.1 Schmutzwasser/Produktenleitung

Die Entwässerung des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem. Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung wird eine Anbindung an den Sammler in der Steneschen Straße erforderlich werden. Einzelheiten zur Entwässerung der jeweiligen Grundstücke sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Eigentümer und DVV mbH zu klären.

Im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme M2, auf dem Flurstück 1648, Flur 6, Gemarkung Großkühnau verlaufen 2 Abwasserhauptleitungen der DESWA GmbH. Der bereits grundbuchrechtlich gesicherte Schutzstreifen von 10,00 m wird als Leitungsrecht in den Bebauungsplan übernommen. Für Instandhaltungszwecke ist die Befahrbarkeit zu den oberirdischen Anlagenteilen zu gewährleisten. Ebenfalls befindet sich hier eine Abwasserleitung der BIOMEL GmbH Dessau. Auch hier wurde ein entsprechender Schutzstreifen für den Leitungsverlauf durch die Eintragung der entsprechenden Signatur lt. PlanZV<sup>18</sup> gesichert. Desweiteren verläuft hier eine Wasserstoff-Hochdruckleitung der Deutschen Hydrierwerke (DHW GmbH) Rodleben. Auch dieser Leitungsverlauf, in Parallellage zu den beiden v. g. Abwasserleitungen, wurde mit dem durch den Eigentümer vorgegebenen Leitungsrecht auf der Planzeichnung zur externen Kompensationsmaßnahme M2 gesichert.

Bei geplanten Maßnahmen an öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzen, entsprechend der jeweiligen grundstücksbezogenen bzw. betrieblichen Erfordernisse, sollen rechtzeitige Abstimmungen zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger erfolgen. Erforderliche Leitungsrechte wurden entsprechend dem Stand der Planung im Bebauungsplan gesichert.

### 7.2.2 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll, wie bislang auch, direkt auf den Grundstücksflächen versickert werden. Das zum Bebauungsplan erarbeitete Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen<sup>19</sup> bestätigt die generelle Eignung des Standortes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser aus geotechnischer Sicht. Hierbei ist zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW – Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

Die Ludwigshafener Straße entwässert nicht über Versickerungsanlagen, sondern über einen Regenwasserkanal, der sich in Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers befindet. Im Bereich Stenesche Straße sind Straßeneinläufe mit Anbindung an den Mischwasserkanal vorhanden. Grundlegende Änderungen sind nicht vorgesehen.

---

<sup>18</sup> Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

<sup>19</sup> Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, Oktober 2014

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Ein Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen und deren Benutzung, auch Änderungen an Grundstücksentwässerungsanlagen, bedürfen einer Einleitgenehmigung durch die DVV mbH.

Standortkonkrete Untersuchungen des Untergrundes, entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 sind ausdrücklich zu empfehlen. Mit den Unterlagen für Bauantragsverfahren ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers (Erstellung eines Entwässerungskonzeptes) zu erbringen. Nicht zur Versickerung geeignete Bodenarten sollten im Bereich von Versickerungsbereichen durch sickerfähiges Material ausgetauscht werden.

Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)<sup>20</sup> bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **7.3 Energieversorgung**

#### 7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in der Steneschen Straße an die Fläche für Sportanlagen herangeführt und abgesichert. Die hier vorhandene Trafostation kann als Ausgangspunkt für die leitungsgebundene Stromversorgung des Hallenbades dienen. Entsprechende Leitungsrechte wurden entsprechend dem Stand der Planung im Bebauungsplan gesichert.

#### 7.3.2 Fernwärme

Eine Anbindung des Bebauungsplangebietes an das Fernwärmenetz der Stadt Dessau ist vorgesehen und kann von den Leitungsverläufen in der Steneschen Straße aus erfolgen. Entsprechende Leitungsrechte wurden entsprechend dem Stand der Planung im Bebauungsplan gesichert.

#### 7.3.4 Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH ist möglich. Westlich des Plangeltungsbereiches, entlang der Bauhofstraße, befindet sich eine Kabelschachtanlage mit drei Kabelschächten. Auf der Westseite der Ludwigshafener Straße liegt ein Kupferkabel im Gehwegbereich von der Altbebauung des Geländes und steht für Neuanschlüsse ebenfalls zur Verfügung. Die Kabeltrasse wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Auf Grund der Notwendigkeit der Umverlegung erfolgt keine Sicherung eines Leitungsrechtes.

Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger gebeten. Für die Baumaßnahmen der Telekom Deutschland GmbH wird eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten be-

---

<sup>20</sup> WG LSA – Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

nötigt. Wird eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH gewünscht, müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Bauherr stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien werden weiterhin gewährleistet.

### 7.3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Plangebiet des Bebauungsplanes ist auf Grund der energetischen Konzeption für das festgesetzte Schwimmbad nicht erforderlich. Im Bereich der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme M1 befindet sich jedoch eine Anlage der ONTRAS.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Hierbei handelt es sich um folgende Anlagen:

Eigentümer	Anlagen	Nr./Bezeichnung	DN	Schutzstreifen
ONTRAS <sup>(2)</sup>	Ferngasleitung (FGL) <sup>(3)</sup>	<b>27.12 (stillgelegt)</b>	<b>300</b>	<b>3 m<sup>(1)</sup></b>
ONTRAS <sup>(2)</sup>	Sonstiges: Hinweissäule/n (SPf)			

(2) beidseitig 1,5 m technologischer Mindestabstand (Arbeitsstreifen)

(3) Bruchteilseigentum ONTRAS/MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH ("MITGAS")

Außerhalb der Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen M1 tangiert im Westen eine weitere Gasleitung DN 200 das Maßnahmegebiet. Auch hierfür erfolgte die Sicherung in einem 3 m breiten Schutzstreifen. Im Baubereich des geplanten "Ersatzneubau Schwimmhalle" werden keine Anlagen der ONTRAS berührt.

### 7.4 Abfallentsorgung

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau-Roßlau (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen.

Durch §§ 9, 10, 11, 12, 13 der Abfallentsorgungssatzung werden Regelungen über zugelassene Abfallbehälter, die Pflichten zu deren Vorhaltung/Bereitstellung sowie die Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege getroffen. Mit dem für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Stellplätze der Abfallbehälter abzustimmen und ist der Vertrag über die durch die Stadt Dessau-Roßlau zu entsorgenden Abfälle abzuschließen. Verwertbare gewerbespezifische Abfälle sowie die gemäß den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung von der Entsorgung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossenen Abfälle sind entsprechend den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG), des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und zu den Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist als gefährlicher Abfall zu bezeichnen bzw. auszuweisen.

## 7.5 Altlasten/Ablagerungen

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen mehr vorhanden. Die Altlastensanierung ist abgeschlossen. Der Standort wurde archiviert. Ergeben sich dennoch bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normalzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 BBodSchG<sup>21</sup> begründen, ist dies bei der Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise und den Entsorgungsweg.

Im Ergebnis weiterer Untersuchungen am Standort wurden kleinräumige Verfüllungen von Geländesenken bzw. ggf. ehemaligen Bombentrümmern erkannt. Diese erfüllen jedoch nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde nicht die Voraussetzungen, die bodenschutzrechtlich an eine Altablagerung oder an einen Altstandort geknüpft sind.

## 7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 DenkmSchG LSA<sup>22</sup>. Jedoch befinden sich südlich des Geltungsbereiches mit dem Leopolddank-Stift, einschließlich der hiermit im Zusammenhang gestalteten gärtnerischen Freiflächen (Turmstraße 22) sowie dem Kindergarten, Stenesche Straße 61 zwei Baudenkmale, die im Denkmalverzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau erfasst sind. Eine Beeinträchtigung dieser Denkmale, einschließlich der zugehörigen Gartenstrukturen durch die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.

Auch die östlich der Ludwigshafener Straße für das Gartenreich Dessau-Wörlitz (UNESCO-Welterbe) zu ziehende Grenze der Pufferzone des Welterbegebietes wird durch die geplante Errichtung des Hallenbades nicht beeinträchtigt.

Die externe Ausgleichsmaßnahme M2 ist Bestandteil der Kernzone des gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA ausgewiesenen Denkmalbereiches Dessau-Wörlitzer Gartenreich (UNESCO-Welterbe). Hierbei handelt es sich um die Wiese am Kirschberg östlich des Großkühnauer Parks. Zu dieser enthält der Denkmalrahmenplan für die Denkmallandschaft (ArGe LPR / Franz, 2008) folgende Aussage:

„Auch in diesem Bereich ist langfristig der Rückbau des Deiches anzustreben. Kurzfristig sollte zumindest der Deichkronenweg als Schotterrasen ausgebildet werden, um die Konkurrenz zum Wegesystem des historischen Parks zu beseitigen (Trotz Absperrung und Nutzungsverbot für den Weg bleibt sonst die optische Wirkung bestehen.). Das im östlichen Teil der Fläche in vielen Plänen auftauchende Element der mit weitem Abstand gepflanzten Bäume wird als Streuobstwiese wieder hergestellt werden.“

---

<sup>21</sup> BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998, BGBl. 1998 Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. S. 1474)

<sup>22</sup> DenkmSchG LSA - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt v. 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geänd. d. Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Der Denkmalrahmenplan mit seinen Inhalten stellt eine denkmalfachliche Orientierungshilfe dar. Die für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Pflanzung von Hochstämmen regionaltypischer Obstsorten wird mit den denkmalfachlichen Belangen vereinbar sein. Eine abgestimmte Planung für die externe Ausgleichsmaßnahme ist Voraussetzung für die hier erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung.

Mit Blick auf die archäologische Denkmalpflege sind nach jetzigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine archäologischen Denkmale bekannt, jedoch besteht eine archäologische Relevanz, so dass bauliche Maßnahmen zur Entdeckung archäologischer Denkmale führen können.

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem Vorhabenträger gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

### **7.7 Baugrund/Hydrologie, Aufschüttungen**

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Gutachten<sup>23</sup> zu den Gründungsverhältnissen als Voruntersuchung nach DIN 4020<sup>24</sup> aufgestellt. Nachfolgende Kapitelinhalte beziehen sich auf das v. g. Gutachten. Selbiges findet sich im Anhang zu dieser Begründung wiedergegeben.

Das Plangebiet besitzt eine Bodenschichtung aus gering tragfähigen, zumeist stark setzungswirksamen Böden (fremdstoffhaltige Auffüllungen und Auelehm) über gut tragfähigen Tal- und Schmelzwassersanden. Die Oberkante des tragfähigen Bodens liegt flächenhaft bei ca. 60 – 61 m NHN, was einer Tiefe von ca. 1,00 bis 3,00 m unter Oberkante Gelände entspricht. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen ist unterhalb einer Tiefe von ca. 3,50 m unter OK Gelände mit dem Antreffen von Grundwasser zu rechnen. Das höchste Grundwasserniveau liegt mit ca. 61,10 m NHN, ca. h = 2,00 m oberhalb der Mittelwasserstände. Damit liegt das Bebauungsplangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mulde, jedoch innerhalb eines überflutungsgefährdeten Gebietes. Die Wasserspiegellagen der angrenzenden Mulde wurden mit HW 100 = 63,12 m NHN bzw. HW 200 = 63,50 m NHN berechnet. Das Bebauungsplangebiet befindet sich somit auf dem Hochuferbereich der Mulde. Hier sind keine Anlagen des technischen Hochwasserschutzes vorhanden.

In entsprechender Würdigung der Grundwasserverhältnisse im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen des Hochwasserschutzes erfolgte im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Regelung der Zulässigkeit der Veränderung der gewachsenen Erdoberfläche (anstehendes Gelände) im Zusammenhang mit zulässigen Aufschüttungen. Dieser liegt die Überlegung zu Grunde, insbesondere dem Baukörper des Hallenbades in wirtschaftlicher Form gründen zu können und ihn vor Gefahren durch Hochwasserereignisse zu schützen. Es handelt sich somit um eine planerische Vorsorgemaßnahme, welche die Stadt aber mit Blick auf die Standortrahmenbedingungen als angemessen betrachtet festzusetzen.

---

<sup>23</sup> Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, Oktober 2014

<sup>24</sup> DIN 4020 – Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke

Wasserschutzgebiete werden vom vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Georisiken infolge Bergbau, Altbergbau oder Karst/Subkorrosion sind nicht bekannt.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Baugrundsituation sind für nicht unterkellerte Hochbauten und Verkehrsflächen grundsätzlich Maßnahmen zur Bodenverbesserung in Form eines teilweisen oder vollständigen Bodenaustauschs erforderlich. Unter Berücksichtigung der Bodenverbesserung ist eine Flächengründung bei nicht unterkellerten Hochbauten möglich. Hochbauten mit einer Grünungssohle  $T \geq 3,00$  m unter OK Gelände bzw.  $\leq 60,00$  m NHN können mittels Flächengründung gemäß DIN 1054 (Streifen-, Einzel- oder Plattenfundamente) innerhalb der gut tragfähigen Sande gegründet werden. Für unterkellerte Hochbauten besteht keine Notwendigkeit für Maßnahmen zur Baugrundverbesserung im Gründungsbereich. Bei einer Grünungssohle  $< 61,40$  m NHN ergibt sich die Notwendigkeit einer Abdichtung von Gebäudekeller gegen drückendes Grundwasser gemäß DIN 18195-6. Für Aufgrabungen  $< 59,90$  m NHN ist zur Trockenhaltung der Baugrube eine Grundwasserabsenkung mittels geschlossener Wasserhaltung (Schwerkraftbrunnen) einzuplanen. Das Grundwasser ist gemäß DIN 4030 als "mäßig betonangreifend" einzuschätzen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138<sup>25</sup> ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich. Für die als Aushubböden überwiegend anfallenden fremdstoffhaltigen Auffüllungen ergibt sich gemäß TR LAGA<sup>26</sup> die Einbauklasse Z 2 bis  $> Z 2$ . Der gewachsene Boden sowie der Verfüllkies der Abbruchbaugruben sind der Einbauklasse Z 0 zuzuordnen. Für Kostenschätzungen ist davon auszugehen, dass ca. 60% des Aushubbodens aus dem Bereich des Hallenbades und 100% der Ausbaustoffe aus dem Bereich der neu zu erstellenden Verkehrsflächen auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen sind. Das Entstehen gefährlicher Abfälle im Sinne der Abfallverwertungsverordnung ist nicht zu besorgen.

Hinweis:

Bei der Überbauung von Abbruchflächen ist vor der Überbauung der Baugrubenverfüllungen der vorhandene Verdichtungsgrad durch geeignete Messungen zu prüfen. In Abhängigkeit vom Ergebnis der Messungen sind durch einen geotechnischen Sachverständigen im Sinne der DIN 4020 Maßnahmen zur Bodenverbesserung im Bereich der Baugrubenverfüllungen festzulegen.

Grundwasserabsenkungen für Aufgrabungen unterhalb 59,90 m NHN mittels geschlossener Wasserhaltung sind seitens der unteren Wasserbehörde erlaubnispflichtig. Für Bauteile, welche unterhalb des HGW-Wertes (61,10 m NHN) einbinden, ist die Auftriebssicherheit für alle Bauzustände zu gewährleisten.

## 7.8 Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Für alle erdeingreifenden Arbeiten ist daher eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbergungsdienst erforderlich.

---

<sup>25</sup> Arbeitsblatt DWA-A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

<sup>26</sup> TR LAGA - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Erlass vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft vom 27.09.2006

## 8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	2,64 ha	100,00%
Flächen für Sport- und Spielanlagen - Flächen für Sportanlagen	0,90 ha	34,09 %
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsflächen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,77 ha 0,22 ha	29,17 % 8,33 %
Grünflächen - öffentliche Grünflächen	0,75 ha	28,41 %

## 9. PLANVERWIRKLICHUNG

### 9.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### 9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 9.3 Kosten

Sowohl das Planverfahren als auch die Erschließungsmaßnahmen sowie die Errichtung des Schwimmbades werden durch die Stadt Dessau-Roßlau getragen. In nachfolgender Übersicht finden sich die Kosten, welche für die Herrichtung der Erschließungsanlagen, Grünflächen und Bauvorhaben durch die Stadt Dessau-Roßlau zu tragen sein werden. Diese beruhen auf dem Gesamtmaßnahmebeschluss des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau vom 29.04.2015.



## Kostenschätzung zur Vorplanung vom 15.12.2014

### Kostenschätzung (brutto)

KG 100	Grundstück	0,00 €
KG 200	Herrichten und Erschließen	346.200,00 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion einschl. Bodenaustausch	5.855.900,00 € 42.000,00 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	2.938.600,00 €
KG 500	Außenanlagen incl. 500 m <sup>2</sup> externe Ersatzpflanzungen	549.900,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	125.000,00 €
Zwischensumme KG 200-600		9.815.600,00 €
KG 700	Baunebenkosten, pauschal 20% von KG 200-600	1.963.120,00 €
<b>Gesamtkosten, brutto</b>		<b>11.778.720,00 €</b> =====

Für eine bedarfsgerechte Erschließung des Hallenbadstandortes werden Bushaltestellen auf der Ludwigshafener Straße, Zufahrten und PKW-Abstellbereiche sowie die Baumaßnahmen im Rahmen der Fußgängerquerung der Ludwigshafener Straße erforderlich. Hierfür werden zusätzlich insgesamt ca. 465.000,00 € veranschlagt. Für die Umbaumaßnahmen am Artenschutzurm sowie die Herstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bereich der externen Maßnahme M1 ca. 30.000,00 € und im Bereich der externen Maßnahme M2 ca. 50.000,00 € Gesamtkosten zu erwarten.

### 9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>27</sup>

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der

- Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

### 9.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

---

<sup>27</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## **10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **10.1 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan hat in seinem Geltungsbereich eine erhebliche naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen geht zurück, jedoch ist eine Kompensation über die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in guter Weise möglich. Soweit als möglich werden vorhandene Biotoptypen erhalten, wiederhergestellt oder im Plangebiet an anderer Stelle weiterentwickelt, um Habitatverlusten für die lokalen Arten entgegenzuwirken. Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln dies besonders für die extensive Grünlandpflege (wie bisher) und den Gehölzerhalt. Der Artenschutz kann erhalten werden und nach Umbau für andere als die bisherigen Arten einer weiteren Nutzung zur Verfügung stehen. Weitere Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden nicht beeinträchtigt. Weiterhin werden externe Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes durchgeführt. Somit ist mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit zwar zu rechnen, jedoch gelingt es, diese zu kompensieren. Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft sind nicht zu erwarten.

### **10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes wird das Ziel K 03 des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau mit Leben erfüllt, das Freizeit- und Sportangebot für die verschiedenen Altersgruppen in Dessau-Roßlau zu fördern und zu optimieren. Damit kann ein wichtiger Baustein des Sportstättenentwicklungsplanes der Stadt Dessau-Roßlau verwirklicht werden und mit dem Ersatzneubau der Schwimmhalle eine demografiegerechte Sportinfrastruktur, welche den notwendigen funktionalen Anforderungen an eine Sportstätte eines Oberzentrums gerecht wird, ausgestaltet werden. Dieses zukunftsfähige, bedarfsgerechte Angebot strahlt aus, nicht nur in die Stadt Dessau-Roßlau selbst, sondern auch auf umliegende Gemeinden, welche zum Einzugsbereich dieser Sportstätte zu zählen sind.

Es entsteht ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Sportinfrastruktur im Stadtgebiet. Gleichzeitig handelt es sich mit der Realisierung des Hallenbades um einen weiteren soziokulturellen Haltefaktor und Identifikationsort für die BürgerInnen im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau, hinsichtlich einer niveaувollen Sport- und Freizeitgestaltung im Kontext mit den weiteren Sporteinrichtungen am Paul-Greifzu-Stadion. Die städtebaulich-funktional nachhaltige Aufwertung, mit den avisierten Vorhaben, stabilisiert auch den sog. urbanen Kern "Südliche Innenstadt" und leistet so einen aktiven Beitrag zum Attraktivitätserhalt dieses Dessauer Stadtteils.

### **10.3 Stadtumbau**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtumbauquartier mit der Bezeichnung Stadtfolgelandschaft (Quelle: INSEK 2025, Teilkonzept Wohnen und Stadtumbau, Teilplan Stadtumbau). Der Landschaftszug ist eine erfolgreiche Strategie zur Gestaltung einer quartiersübergreifenden Stadtfolgelandschaft und Bestandteil des Stadtumbauleitbil-

des "Urbane Kerne – Landschaftliche Zonen". Damit hat die Stadt Dessau-Roßlau sich ein räumliches Profil gegeben, welches die Stadtstruktur deutlich prägen soll.

Der Landschaftszug soll die Aufgabe erfüllen, großflächigen Rückbau stadträumlich zu konzentrieren und zusammenhängende Flächenpotenziale zu generieren. Er wird schrittweise über einen langen Zeitraum und mit vielen unterschiedlichen Protagonisten und teilweise noch nicht vorhersehbarem Ergebnis realisiert werden können. Kerngedanke des Landschaftszuges ist eine landschaftsplanerische Neuinterpretation der Elemente des Gartenreiches, welche auch im Plangebiet vorhanden sind. Sie bestehen aus Spuren, Wegen, Querungen, kultivierter Weite, Rändern, Solitären bzw. Landmarken.

Mit dem Landschaftszug sollen zudem angrenzende Quartiere aufgewertet, eine Querverbindung zwischen den Bereichen des Gartenreiches entlang der Mulde bis hin zum Georgengarten gebildet und zur Entwicklung von Stadtlandschaft sowie zum Umwelt und Naturschutz (z.B. Erhöhung der Biodiversität) beigetragen werden (Quelle: INSEK 2025, Kap. 4.3, SD. 74).

Die Umsetzung des Landschaftszuges ist heute im Stadtgebiet deutlich sichtbar. Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Gestaltung des Landschaftszuges im Rahmen des IBA-Projektes "Urbane Kerne – Landschaftliche Zonen, Ostgrünzug, Nordteil, Freiraumgestaltung" mit der Unterstützung durch Fördermittel in Höhe von 200.000 € durchgeführt worden. Das Grundstück mit der aufstehenden Molkerei sowie Wohn- und Nebengebäuden wurde im Jahr 2006 mit dem Ziel des vollständigen Rückbaus für einen symbolischen Preis durch die damalige Stadt Dessau erworben.

Vor dem Rückbau der baulichen Anlagen wurde in einem Beteiligungsverfahren mit der Öffentlichkeit ("Spurensuche") abgestimmt, welche baulichen und pflanzlichen "Erinnerungsstücke" (u. a. Schonstein, Seuchenwanne, Vegetationsinsel) zur Verdeutlichung der ehemaligen Nutzung bestehen bleiben sollen. Der Schornstein wurde zu einem Artenschutzurm umgebaut und im Rahmen der Agenda-Woche im Jahr 2007 feierlich eingeweiht. Abschließend wurden Wegeverbindungen angelegt, Bäume gepflanzt. Die Freiflächen werden entsprechend dem Pflegekonzept ("Ästhetisches Pflegewerk für den Landschaftszug Dessau") mit Unterstützung durch das Leopolddank-Stift Dessau (unbefristete Patenschaftsvereinbarung) extensiv gepflegt.

Die städtebauliche Entwicklung am Standort wurde bislang als abgeschlossen betrachtet.

Als ein neues, zum Zeitpunkt der Umgestaltung der alten Molkereifläche noch nicht absehbares Element, im Sinne des v. g. urbanen Landschaftsraumes, tritt nunmehr im Ergebnis der Ausübung der Planungshoheit der dringend notwendige Ersatzneubau der Südschwimmhalle als Solitärbebauung hinzu. Auch wenn der Standort der künftigen Nutzung an der Ludwigshafener Straße nicht den bislang verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen entspricht, wurde in den Variantenuntersuchungen der Standortfindung dennoch deutlich, dass die Integration des Bauvorhabens in diesem Bereich wirtschaftlich tragfähig ist, nutzungsstrukturell den Kontext "Sportstadt Dessau" weiter aufwertet und die bislang dort umgesetzten Planungen mit der Zielstellung der Planänderung städtebaulich und landschaftsgestalterisch weiter entwickelt werden können.

Die Stadt ist sich deshalb ihrer Verantwortung im Umgang mit der jüngeren Geschichte des Plangebietes und bei der Suche nach überzeugendem Einfügen des Baukörpers des Hallenbades in besonderem Maße bewusst. Dabei baut sie im baukulturellen Sinne darauf auf, die gestalterischen, funktionalen, technischen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen mit den soziokulturellen in ein gutes Verhältnis zu stellen und damit finanzielle, ökologische und kulturelle Werte gegenseitig angemessen auszutarieren. So soll ein nachhaltiges Ergebnis am vorliegenden Standort gebaut werden. Mit der geplanten Gestaltung und der Lage des Baukörpers kann dies gelingen (siehe Nutzungsbeispiel in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 221). Wesentliche Elemente des Landschaftszuges, wie das Erhalten von Spuren, Wegen und Landmarken, die Weiterentwicklung des Artenschutzturmes im Sinne der Förderung des Artenschutzes werden durch die Planung aufgegriffen und weiterentwickelt. Im Ergebnis soll mit dem Hallenbad die "Adresse der sportlichen Aktivzone" um das Stadion bei gleichzeitiger Bewahrung einer angemessenen Erinnerungskultur gefestigt werden.

Hinsichtlich einer Zweckentfremdung anteilig ausgereicherter Fördermittel ist zu bemerken, dass dies von Anfang an bedacht worden ist. Im konkreten Fall sind die eingesetzten Fördermittel Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die sich einerseits über das Plangebiet hinaus erstreckt und andererseits erst nach Abschluss den Anwendungszweck erreicht haben wird. Demzufolge bietet sich ein Wiedereinsatz in entsprechender Größenordnung an anderer Stelle im Fördergebiet an.

#### **10.4 Ortsbild**

Durch den Bebauungsplan wird mit seinen Festsetzungen entlang der überregional befahrenen Ludwigshafener Straße ein neuer Orientierungspunkt im Stadtgefüge entstehen. Im Sinne einer maßstabsprägenden Auftaktbebauung der Stadt erfolgt die Verstärkung der ortsbildwirksamen Sportanlage im in Rede stehenden Bereich. Durch die stadträumliche Ergänzung des Hallenbades können sowohl bestehende als auch verbliebene Freiräume durch die neuen Nutzungen eine Aufwertung für den Gesamtstandort bewirken. So kann ein überwiegend durch Sportnutzung geprägter Bereich hoher Qualität ergänzt und infrastrukturell besser als bisher erschlossen werden.

#### **10.5 Verkehr**

Eine Veränderung der verkehrlichen Situation ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dergestalt, dass beidseitig der Ludwigshafener Straße Bushaldebereiche eingefügt und eine neue Querungssituation ausgebildet werden. Zudem werden bereits bestehende Bedarfsstellplätze für Veranstaltungen im Stadion in unmittelbarer Lage zum Bauvorhaben des Hallenbades hergerichtet und für den Fuß- und Radverkehr über bestehende Wegeverbindungen und eine großzügig gestaltete Vorplatzsituation Erreichbarkeit und gute Orientierung gewährleistet.

Damit wird es möglich, eine der Bedeutung des Vorhabens entsprechende verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsarten angemessen bereit zu stellen und bei Beachtung der Aspekte der Barrierefreiheit auch unter diesen Gesichtspunkten eine gleichberechtigte Teilhabe sicherstellen zu können.

## **10.6 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Wie in den vorstehenden Kapiteln bereits erwähnt, wurde über ein Informationsblatt sowie in öffentlichen Sitzungen von Ausschüssen und Stadtrat, aber auch Diskussionen vor Ort ein entsprechendes Maß an Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadt Dessau-Roßlau umgesetzt. In diesem Zusammenhang sind Anregungen zu Einzelthemen, gerade auch mit Blick auf die Standortqualität diskutiert worden, welche nunmehr beim Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" ihre Wirkung unmittelbar entfalten können. Hierbei sind insbesondere Aspekte der Verkehrserschließung und Freiraumgestaltung zu nennen.

Dabei besteht das uneingeschränkte Ziel der Stadt Dessau-Roßlau darin, mobilitätseingeschränkte Mitbürger in ein barrierefreies Wohn- und Lebensumfeld zu integrieren. Hierzu zählen u. a. die neu einzurichtenden Bushaltestellen in Verbindung mit einer barrierefreien Querung der Ludwigshafener Straße. Ebenso wird die barrierefreie Erschließung der Stellplatzanlagen und selbstverständlich die hochbauliche Entwicklung ebenfalls barrierefreien Gesichtspunkten unterliegen.

Alle diese Gesichtspunkte sind im Zusammenhang mit dem "Ersatzneubau Schwimmhalle" letzten Endes auch Standortfaktoren für die gewünschte, nachhaltige Entwicklung von Sportangeboten im Oberzentrum Dessau-Roßlau und damit wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und die Identifikation sowie das Image in diesem Teil des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau.

## **10.6 Städtischer Haushalt**

Mit dem beabsichtigten Bauvorhaben gehen Belastungen des städtischen Haushaltes einher, welche durch die vorliegende Bebauungsplanung einen rechtlich gesicherten Rahmen erhalten. Da die Stadt Dessau-Roßlau selbst Bauherr ist und sämtliche Erschließungserfordernisse zu bewältigen hat, werden hierzu die entsprechenden haushaltsrelevanten Beschlussfassungen erfolgen. Die Stadt Dessau-Roßlau kann das Vorhaben nur unter Zuhilfenahme von Fördermitteln realisieren. Hierzu wurden entsprechende Anträge gestellt. Die Stadt Dessau-Roßlau ist zuversichtlich über den städtischen Haushalt die Gesamtmaßnahme finanzieren zu können.

### **11. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN**

siehe Anhang

### **12. VERKEHRSPLANERISCHE UND VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

siehe Anhang

### **13. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

siehe Anhang

### **14. EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

siehe Anhang

## **II. UMWELTBERICHT**

### **1. GRUNDLAGEN**

#### **1.1 Inhalte und Ziele der Planung**

Am 19.03.2014 hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 221 sowie zur parallel durchzuführenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, zur Vorbereitung des Ersatzneubaus einer Schwimmhalle westlich des Paul-Greifzu-Stadions, an der Ludwigshafener Straße, gefasst. Der folgende Umweltbericht wird als gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitpläne erstellt. Er stützt sich auf bisher durch Abstimmung mit den zuständigen Stellen erlangte Fachaussagen und Informationen aus dem Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung (gleichzeitig Scoping). Weiterhin kann der Umweltbericht sich auf verschiedene Fachgutachten stützen, die in Vorbereitung der Planung beauftragt wurden. Sie dienen der planbegleitenden Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und sind damit wesentliche Informationsquellen zur Beurteilung der wahrscheinlichen Umweltfolgen.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die behutsame Einbindung eines Ersatzneubaus für die Südschwimmhalle, einschließlich aller erforderlicher Anlagen zur Erschließung und einer Erweiterungsoption in die in vielerlei Hinsicht sensible Struktur des Landschaftszuges, zur Absicherung des Schulschwimmens, Bürgerschwimmens und Vereinsschwimmens in der Stadt Dessau-Roßlau.

#### **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen**

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2565)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 509), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- WaldG LSA: Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 13.04.1994 (GVBl. LSA 1994 S. 520), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.12.2012 (GVBl. LSA S. 649, 651)
- LwG LSA: Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt vom 28.10.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl LSA S. 567)

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt, ca. 1.000 m südöstlich des Stadtzentrums, westlich des Paul-Greifzu-Stadions, das in etwa den Übergang in die Naturräume der Muldeau markiert.

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau von 2003 ordnet das Plangebiet dem Ortsinnenbereich (Kernbereich mit überwiegend Mischbebauung) zu, östlich der Ludwigs-hafener Straße beginnt die Landschaftseinheit AF 4 Törten-Mildenseer Muldetal. Vertiefende Zielaussagen / Maßnahmen hat der LP von 2003 seinerzeit nicht getroffen; unter der Prämisse des Stadtumbau / INSEK und dem Leitbild urbane Kerne – landschaftliche Zonen wurde in den Folgejahren i. T. der Rückbau von Gebäuden und die Anreicherung mit Grünstrukturen im Rahmen des Landschaftszuges präferiert.

Die **Umweltschutzziele** sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/erschließung)
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes (empfindlicher Nutzungen im zukünftigen Hallenbad sowie Wohnen in der Umgebung)
- Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele benachbarter Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzrechtes und des Denkmalschutz
- Berücksichtigung der landschaftsplanerischen und ästhetisch-gestalterischen Leitlinien für den Landschaftszug
- landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen der Umgebung
- Sicherung/Erhaltung der Biotopverbund- und Habitatfunktionen, Schaffung von Ersatz-/Ausweichbiotopen (im Plangebiet)

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)**

#### 2.1.1 Naturraum

Der Landschaftsplan ordnet das Plangebiet dem städtischen Kernbereich mit überwiegend Mischbebauung und relativ hoher Versiegelung - jedoch in dessen Peripherie - zu. Östlich der Ludwigshafener Straße beginnt mit dem Paul-Greifzu-Stadion der noch "städtische" Bereich der Mulde, weiter nach Osten beginnt mit dem jenseitigen Ufer der Mulde der naturnähere Bereich der Flussauenlandschaft.

#### Umweltauswirkungen:

Da das Vorhaben zwar im Landschaftszug, aber hier in dessen städtischem Kontext entwickelt wird, ergibt sich nur eine geringe Zunahme des Landschaftsverbrauchs. Offene Landschaft im Naturraum des Muldetals wird nicht beansprucht. Betroffen sind Gehölzbiotope und Grünland zwischen der Ludwigshafener Straße/Paul-Greifzu-Stadion und dem Wohngebiet Dessau-Süd/Stenesche Straße.

#### 2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Plangebiet stellt einen ehemals überwiegend bebauten Bereich dar, der durch die Vornutzung als Molkereistandort, die großformatige Wohnnutzung der Umgebung und die viel befahrene Ludwigshafener Straße - unmittelbar östlich angrenzend - hinsichtlich Naturnähe und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter stark eingeschränkt und überprägt war. Jedoch konnten sich infolge der Beräumung der aufgegebenen Molkerei und anschließenden Begrünung im Zuge des IBA 2010 Projektes "Urbane Kerne – landschaftliche Zonen", hier Naturhaushaltsfunktionen, wenn auch in städtisch überprägter/eingeschränkter Form, erneut entwickeln.

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

#### 2.1.3 Mensch

Empfindliche Wohnnutzungen sind in der Nachbarschaft des Plangebietes an der Steneschen Straße und entlang der Turmstraße vorhanden. Das Plangebiet bildet hier quasi einen "Abstandsraum" zur Ludwigshafener Straße. Lagebedingt ist eine Vorbelastung durch verkehrsbedingte Schallemissionen und Feinstaub zu konstatieren. Der im südlichen Plangebiet vorhandene Parkplatz ist ähnlich zu sehen. Er gehört funktional zwar zu den Wohngebäuden an der Turmstraße, wegen der Lärmbelastung, respektive erheblicher Schallschutzmaßnahmen, wäre aber auch zukünftig dort keine Wohnnutzung sinnvoll zu etablieren.

Gegenwärtig wird das Gelände stark frequentiert, insbesondere zum Ausführen von Hunden und als Durchgangsraum auf dem Weg in ruhigere Bereiche des Landschaftszuges. Die hier verlaufenden Radwegeverbindungen in andere Bereiche der



Stadt werden ebenfalls intensiv genutzt. Für den dauerhaften Aufenthalt besteht augenscheinlich keine besondere Attraktivität, was auch der Lage an der stark befahrenen Ludwigshafener Straße geschuldet ist.

Die gegenwärtige ÖPNV-Anbindung ist unzureichend, die nächste Haltestelle der Straßenbahn ist ca. 480 m entfernt.

#### Umweltauswirkungen:

Es wird eine neue Sporteinrichtung mit regionaler Reichweite geschaffen, der Sportstandort am Paul-Greifzu-Stadion wird mit der Erweiterung der Angebotspalette i. S. d. Konzentration gestärkt. Für die bessere Einbindung in den städtischen ÖPNV soll in Standortnähe eine zusätzliche Haltestelle für den Linienbusverkehr geschaffen werden, was die Erreichbarkeit und damit Attraktivität des Standortes insbesondere für Kinder, Jugendliche und alle anderen Bürger ohne Pkw verbessert.

Zum Planungsentwurf wurden verkehrstechnische und lufthygienische Erhebungen durchgeführt sowie ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis dieser Bewertungen wird sich hinsichtlich der Lärmsituation voraussichtlich nichts Wesentliches ändern, relevante Pegelerhöhungen von 3 dB (A) wurden nicht ermittelt. Die mit dem Hallenbad verbundenen Betriebsgeräusche sowie die An- und Abfahrtsverkehre werden im Gesamtkontext des Standorts keine wesentliche Zunahme der Emissionen bewirken. Damit sind zusätzliche nachteilige Umweltfolgen auf die umgebenden Wohngebiete nicht zu erwarten; aber im neuen Hallenbad können empfindliche Raumnutzungen teilweise von Verkehrslärm der Ludwigshafener Straße betroffen sein, wofür Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen werden müssen.

Negative Auswirkungen in Form von erheblichen Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffe und Stäube sind nach jetzigem Kenntnisstand unwahrscheinlich. Als Leitkomponenten wurden im Gutachten die verkehrsbedingten Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PN<sub>10</sub> und PN<sub>2.5</sub> auf Basis der 39. BImSchV betrachtet. Alle dort relevanten Parameter der geltenden Grenz- bzw. Immissionswerte werden eingehalten. Dies trifft auf mögliche Zusatzbelastungen durch den Hallenbadbetrieb und die Stellplätze zu und gilt auch unter Einbeziehung eines perspektivisch funktionstüchtigen Linienbusverkehrs im östlichen Randbereich der Fläche für Sportanlagen (auf der Ludwigshafener Straße). Schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind demnach nicht zu erwarten, (vgl. hierzu auch Teil I der Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6.8 Immissionsschutz).

#### 2.1.4 Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften / Biodiversität

Die Biotoptypen wurden gemäß Kartierschlüssel LSA im Jahr 2014 erfasst, als wertgebende Strukturen sind im Plangebiet vor allem die aus mehrheitlich heimischen Gehölzen entwickelten Gebüsche und Hecken (mit Bäumen), Altbäume und Grünland anzusprechen. Als Besonderheit wurde nach Abbruch der Molkerei der Schornstein erhalten und zum "Artenschutzurm" umgerüstet. Wegen der intensiven Freqüentierung und der Nähe zu Bebauung und Hauptverkehrsstraße sind die Habitatqualitäten insgesamt im Plangebiet deutlich eingeschränkt, jedoch bzgl. der Lage im Nahbereich der Mulde und zu den offenen Bereichen des Landschaftszuges zu beachten.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Bebauungsplanes auf besonders/streng geschützte Pflanzen und Tiere wurden artenschutzrechtliche Fachbeiträge erstellt. In fachlicher Relevanzprüfung wurden für das Plangebiet bzgl. der Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie Zauneidechsen und xylobionten Käfern vertiefender Untersuchungsbedarf festgestellt. 2014 erfolgte die Artenerfassung vor Ort.

Aktuell konnte kein Nachweis für Zauneidechsen erbracht werden, geeignete Habitatstrukturen sind nur spärlich vorhanden. Unentdeckte Vorkommen sehr kleiner Populationen können zwar nicht kategorisch ausgeschlossen werden, sind aber insbesondere auch wegen des hohen Störgrades unwahrscheinlich.

Ebenfalls kein Nachweis konnte für xylobionte Käfer erbracht werden, im Plangebiet fehlt es an geeignetem Brutsubstrat, Einzelfunde zertretener Hirschkäfer waren offenbar aus anderen Bereichen zugeflogen.

Im Plangebiet konnten nur 4 Fledermausarten nachgewiesen werden, die Quartiersuche erbrachte keinen positiven Befund. Auch am Artenschutzurm, der mit vielen Quartiersmöglichkeiten ausgestattet ist, wurden keine An- und Abflugaktivitäten festgestellt.

Das Plangebiet ist offenbar wenig attraktiv und wird nur auf sporadischen Jagdflügen und bei Transferflügen frequentiert. Dies ist auch vor dem Hintergrund plausibel, dass mit der nah gelegenen Muldeau ein optimales Jagdrevier besteht. 3 der nachgewiesenen Arten sind Charakterarten der Flussaue, die ihre Quartiere wahrscheinlich in den dortigen Altholzbeständen haben. Nur die Breitflügelfledermaus bevorzugt Quartiere an Gebäuden, möglicherweise in der Nähe des Plangebietes – am westlich unmittelbar anschließenden Wohnblock wurden aber keine An- und Abflugaktivitäten festgestellt.

#### Artenspektrum Fledermäuse Plangebiet Ersatzneubau Schwimmhalle Dessau (Angaben zum Gefährdungs- und Schutzstatus)<sup>28</sup>

Art	wiss. Name	FFH-RL	BNatSchG	RL LSA	RL D
Wasserschnecken	Myotis daubentonii	Anh. IV	§§	3	-
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	Anh. IV	§§	2	G
Abendsegler	Nyctalus noctula	Anh. IV	§§	3	V
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	Anh. IV	§§	G	D

FFH-Richtlinie - Anh. IV – streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse  
Gefährdung nach Roter Liste Sachsen-Anhalt (RL LSA – HEIDECKE et al. 2004) bzw. Deutschland (RL D – MEINIG et al. 2009): 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, V – Vorwarnliste, D – Daten unzureichend, G – Gefährdung unbekanntes Ausmaßes  
BNatSchG - §§ - streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

Offenbar ist das Gelände auch für Vögel wenig attraktiv, an wertgebenden Arten konnte nur der Feldsperling festgestellt werden.

Am Artenschutzurm wurde neben dem Feldsperling (1 BP) als Brutvogel der Star (3 BP) nachgewiesen. In den Hecken an der Ludwigshafener Straße kam jeweils ein Brutpaar von Kohlmeise, Nachtigall, Klappergrasmücke und Mönchsgrasmücke vor. Die umliegenden Gebäude beherbergen Brutstätten von Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz. Am westlich an die Grünlandfläche anschließenden Wohnblock ermittelte der Gutachter mehrere Brutpaare von Mauersegler und Haussperling

<sup>28</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Entwurf: Tabelle 1

(3 -5 BP) sowie 1 Brutpaar des Hausrotschwanz. In der Hecke östlich am Gebäude brütete jeweils ein Paar von Amsel und Elster. Auf dem Grünland brüteten keine Vögel, im südlichen Plangebiet wurde ein weiteres Brutpaar der Mönchsgrasmücke festgestellt.

**Brutvogelarten des Untersuchungsgebietes**<sup>29</sup>

Deutscher Artname	Rote Liste LSA (DORNBUSCH et al. 2004)	VS-RL	Brutpaare	Bemerkungen
<i>Mauersegler</i>			5-7	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>
Elster			1	Gehölzstreifen vor Wohnblock im NW
Blaumeise			1	Gehölzstreifen an Ludwigshafener Straße
Kohlmeise			1	Gehölzstreifen an Ludwigshafener Straße
Mönchsgrasmücke			2	Gehölzstreifen an Ludwigshafener Straße und im S
Klappergrasmücke			1	Gehölzstreifen an Ludwigshafener Straße
Star			3	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>
<i>Star</i>			1	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>
Amsel			1	Gehölzstreifen vor Wohnblock im NW
Nachtigall			1	Gehölzstreifen an Ludwigshafener Straße
<i>Hausrotschwanz</i>			1	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>
<i>Hausperling</i>			3	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>
<b>Feldsperling</b>	3		1	Nistkasten am "Artenschutzurm"
<i>Girlitz</i>			1	<i>in dem UG unmittelbar benachbarter Wohnblöcke</i>

Rote Liste Sachsen-Anhalt (LSA)  
 3 – gefährdet  
 x – Art im Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie geführt (im UG keine Art)

**Umweltauswirkungen:**

Die Bebauung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der durch die intensive Nutzung bereits bestehenden, starken anthropogenen Überprägung findet eine erhebliche Beeinträchtigung statt, wenn Arten und Lebensgemeinschaften dauerhaft verdrängt werden.

Weder bzgl. der Vögel noch der Fledermäuse ist nach Ansicht der Gutachter zu erwarten, dass es im Zuge der Bauleitplanung zur Gefährdung oder Tötung der vorkommenden Arten – einschließlich der streng geschützten – kommt. Die größte Gefahrenquelle für Vögel stellen die großen Glasflächen des neuen Hallenbades dar, hier wird zur Minimierung des Schlagrisikos von den Gutachtern der Einbau von sog. Orniglas empfohlen.

Der Artenschutzurm wird erhalten, auch wenn gegenwärtig dort keine Quartiere oder Brutstätten besonders/streng geschützter Arten vorhanden sind. Damit er weiterhin geeignete Habitatangebote für die lokale Fauna bieten kann, soll – wie in Abstimmung mit der zuständigen Behörde herausgearbeitet – die Umrüstung entsprechend

<sup>29</sup> ebenda: Anlage 2, Tabelle 1

der zu erwartenden Arten und ein Mindestabstand zur Bebauung von 10 m eingehalten werden. Die Umrüstung wird hinsichtlich besser geeigneter Nist- und Fledermauskästen vorgenommen. Hierzu sind die Anordnungen/Festlegungen der unteren Naturschutzbehörde zu beachten.

Für die nachgewiesenen Fledermausarten werden durch die potenziellen Glasfronten des Hallenbades keine nachteiligen Folgen erwartet, bei nächtlicher Beleuchtung könnten sich im Gegenteil bei entsprechend erhöhter Attraktivität für Insekten neue Nahrungsquellen ergeben. Die als Nahrungsgäste oder bei Transferflügen im Plangebiet auftretenden Fledermäuse werden durch Fäll- und Rodungsarbeiten nicht beeinträchtigt, da sie hier keine Quartiere haben. Nicht ausgeschlossen werden kann die Störung oder Vernichtung potenzieller Brutplätze einzelner Vogelarten. Der Verlust wird jedoch angesichts des Angebots an geeigneten Habitatstrukturen im Umfeld als unerheblich erachtet. Die Durchführung besonderer diesbezüglicher Maßnahmen wird nicht erforderlich.

Da potenzielle Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sind im Bedarfsfall – bei Zugriff auf entsprechende Habitatstrukturen – vor Baubeginn eingehendere Untersuchungen notwendig. Das Besondere Artenschutzrecht der §§ 44 ff BNatSchG ist dann unmittelbar anzuwenden.

Auswirkungen auf die vorhandenen Biotoptypen sind in erster Linie mit dem Teilverlust von Wiese, Hecken und Gebüsch durch den Gebäudeneubau und die umgebenden befestigten Flächen zu konstatieren. Die vorhandenen Großbäume und raumbildenden Gehölzgruppen können überwiegend erhalten werden. Zum Ausgleich können Anpflanzungen und Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt werden. Der verbleibende Anteil der Wiese ist für den Zeitraum der Baumaßnahme betroffen, kann danach aber wieder als mesophiles Grünland hergestellt werden.

Für über die Möglichkeiten des Plangebietes hinausgehende Kompensationsbedarfe stehen zwei externe Flächen zur Verfügung. Als Maßnahme M1 soll eine Aufforstung in den Ziegelellern stattfinden. Als Maßnahme M2 soll am Kirschberg in Großkühnau ein Grünland durch gezielte Pflege ökologisch ausgewertet und eine Streuobstwiese entwickelt werden.

Die Maßnahmenkonzeption ist in den Ausführungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erläutert, der vollumfänglich Bestandteil der Anlagen zum hiesigen Planwerk ist. Desweiteren erfolgt die Absicherung über Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. hierzu auch Kap. II 2.4).

#### 2.1.5 Boden

Im überwiegenden Plangeltungsbereich ist das natürliche Bodengefüge in seiner Natürlichkeit dauerhaft verändert und in der Leistungsfähigkeit erheblich eingeschränkt. Die ab 1 – 3 m unter Gelände anstehenden Talsande sind von anthropogenen Auffüllungen und humosen Deckschichten überlagert, durch Stoffeinträge und Verdichtung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen zu konstatieren, jedoch ist die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt nach Abbruch der Molkerei hier wieder eingeschränkt gegeben.

Die Bodenfunktionen, in erster Linie die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser, können aktuell erfüllt werden. Die Abbruchmaßnahme und Begrünung der ehemaligen Molkerei wurde als Kompensationsleistung für die Baumaßnahme Bahnhofstraße zugeordnet. Eine Tiefenenttrümmerung der Fläche wurde nicht durchgeführt. Altlastenverdacht ist nicht gegeben, die ehemalige Altlastenverdachtsfläche wurde archiviert. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen. Über die Herkunft und Beschaffenheit der Auffüllmassen, die seinerzeit beim Bau der Molkerei verwendet wurden, liegen keine detaillierten Informationen vor, so dass hier seitens der zuständigen Behörde die Einordnung für die als Aushubböden überwiegend anfallenden fremdstoffhaltigen Auffüllungen in die Einbauklasse Z 2 bis > Z 2 erfolgte. Der gewachsene Boden sowie der Verfüllkies der Abbruchbaugruben sind der Einbauklasse Z 0 zuzuordnen.

#### Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt (wieder) ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Ein erheblicher Zuwachs der Versiegelungsanteile ist für das Baufeld und bei Neuanlagen von Erschließungen zu erwarten, vorhandene Versiegelungsflächen werden weiter genutzt, z. B. die Stellplätze.

Das Schutzgut Boden wird auf Teilflächen im Plangebiet erheblich beeinträchtigt. Daher soll durch die Begrünungsmaßnahmen auch dem Bodenschutz bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen Rechnung getragen werden.

Nach bisherigem Stand der Baugrunduntersuchungen ist auch nach erfolgtem Ersatzneubau der Schwimmhalle und den zusätzlichen Stellplätzen und Zuwegungen die Versickerung des Niederschlagswassers u. a. mit Mulden-Rigolen-Systemen vor Ort möglich. Dafür wird gegenwärtig ein Bereich westlich des Hallenbades präferiert.

Die geplante Nutzung birgt nur geringes Gefährdungspotential hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte, so dass diesbezüglich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet wird.

Nach Auskunft des Baugrundgutachtens ist davon auszugehen, dass ca. 60% des Aushubbodens aus dem Bereich des zukünftigen Hallenbades und 100% der Ausbaustoffe aus dem Bereich der neu zu erstellenden Verkehrsflächen auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen sind.

#### 2.1.6 Wasser

Im Plangebiet sind keine natürlichen Fließ- oder Standgewässer vorhanden, gegenwärtig kann das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickern. Hinsichtlich der Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen benennt der Landschaftsplan für die hiesigen Bodensubstrate eine relative Geschützttheit des Grundwassers. Die Grundwasserstände werden im Landschaftsplan mit 2 – 5 m unter Gelände angegeben, das Baugrundgutachten hat die mittleren Grundwasserflurabstände bei 3,50 m ermittelt, mit Höchstständen bis 1,50 m unter GOK.

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche M2 befinden sich zwei Abwasserleitungen deren Schutzabstände von jeweils 10 m grundbuchrechtlich gesichert und entsprechend zu berücksichtigen sind. Im Bereich der externen Ausgleichfläche M1 ist der Gewässerrandstreifen eines Grabens (Gewässer II. Ordnung) einzuhalten.

#### Umweltauswirkungen:

Gefährdungspotenziale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglich, wenn Flüssigkeiten austreten und in den Boden eindringen. Die geplante Nutzung birgt aber nur geringes Gefährdungspotential hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte.

Über den aktuellen Zustand maßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden nicht erwartet. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der größeren Zusammenhänge von Elbe und Mulde werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Die Maßgaben für die Schutzstreifen der in den externen Ausgleichflächen vorhandenen Abwasserleitungen und für den Graben können durch Abstandhalten bzw. angepasste Bewirtschaftung eingehalten werden.

Nach dem Stand der Baugrunduntersuchungen ist auch nach erfolgtem Neubau des Hallenbades und für die zusätzlichen Stellplätze und Zuwegungen die Versickerung des Niederschlagswassers u. a. mit Mulden-Rigolen-Systemen vor Ort möglich. Dafür wird gegenwärtig ein Bereich westlich des Hallenbades präferiert.

#### 2.1.7 Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Dessau-Roßlau ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima liegt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt statistisch bei 8,9°C, die mittleren Jahresniederschläge betragen 552 mm. Hauptwindrichtung ist West und Südwest, oft auf Nordwest drehend, bei sommerlichem Hochdruckwetter kann seltener auch Südostwind auftreten.

Die klimatische Situation wird im Landschaftsplan als geringfügig überwärmter Peripheriebereich mit erhöhten Temperaturen, mäßiger Abkühlungsrate und relativ gutem Luftaustausch als insgesamt bioklimatisch günstig bewertet. Lokale Ventilationsbahnen bestehen zwischen dem Plangebiet und dem Muldetal, was sich günstig auf den Luftaustausch in Bezug auf nächtliche Abkühlung wie auch auf die Lufthygiene auswirkt (siehe hierzu auch Pkt. 2.1.3 Schutzgut Mensch).

#### Umweltauswirkungen:

Das lokale Mikroklima wird am Standort der Neubebauung und über stark befestigten Flächen punktuell verändert, wenn zusätzliche Wärmespeicher entstehen. Maßnahmen zum Ausgleich können am Gebäude, durch Dämmung, Eingrünung etc. erfolgen. Die Durchlüftungssituation ist hinreichend gegeben, weiterhin wirken die Freiflächen der Umgebung und die nahegelegene Mulde insgesamt als ausgleichender Faktor. Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.

Zur Beurteilung der lufthygienischen Situation wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Es wurde festgestellt, dass alle relevanten Grenz- bzw. Immissionswerte sicher eingehalten bzw. unterschritten werden. Somit sind der Schutz der menschlichen Gesundheit, der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen sicher gegeben (siehe hierzu auch Pkt. 2.1.3 Schutzgut Mensch).

#### 2.1.8 Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte

Mit der Planung wird die städtebauliche, wie grünräumliche Situation verändert. Das Baufeld wurde so gewählt, dass Beeinträchtigungen der zentralen Freifläche und des älteren Baumbestandes minimiert werden können. Das Gelände ist lagebedingt in erster Linie für den temporären Aufenthalt geeignet bzw. als Teilabschnitt des städtischen Grünraumes im neuen Landschaftszug von Bedeutung. Für den Erlebniswert sorgt in erster Linie die Gestaltung als offene Fläche mit "Spuren" und "Erinnerungsorten", im Norden wie im Süden des Plangebietes bestehen Fuß-/ Radwegeverbindungen zwischen Stenesche Straße und Ludwigshafener Straße.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Jenseits der Ludwigshafener Straße beginnt die (hier noch städtische) Flussauenlandschaft der Mulde. Das FFH-Gebiet "Untere Mulde" befindet sich ebenso wie das SPA/VRL-Gebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" in kürzester Distanz, in 0,2 km Entfernung.

#### Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich der Nachbarschaft zum FFH- und VRL-Gebiet sind im Ergebnis der dazu durchgeführten Vorprüfung derzeit erkennbar keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Viele der im Plangebiet nur sporadisch auftretenden Arten haben dort wegen der besseren Lebensraumqualitäten ihre Hauptverbreitung, woran die sehr begrenzten Auswirkungen des Hallenbadneubaus auch nichts ändern werden. Die FFH- und EU-SPA/VRL-Vorprüfung ist Bestandteil des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und kann dem aktuell vorliegenden Entwurf entnommen werden.

Das Landschaftsbild im Nahbereich wird nur im Plangeltungsbereich selbst an Stellen beeinträchtigt, wo tatsächlich gebaut und Grünland oder Gehölze in Anspruch genommen werden. Markante Strukturen und Gestaltungselemente, wie das Eichenquincunx und der Artenschutzurm, bleiben bestehen und werden auch durch hinreichende Abstände zum zukünftigen Baukörper gewürdigt. Durch den Solitär Hallenbad und die damit einhergehende Neugestaltung der umgebenden Freiflächen wird dauerhaft eine neue räumliche wie städtebauliche Situation geschaffen.

#### 2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Denkmale oder denkmalgeschützte Bauten sind im Plangebiet nicht, jedoch in der näheren Umgebung vorhanden. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich mit dem Leopolddank-Stift in der Turmstraße 22 denkmalgeschützte historische Bebauung, ein weiteres Denkmal in der Nähe ist der Kindergarten in der Steneschen Straße 61.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Denkmale bekannt.

Die für die externe Ausgleichsmaßnahme M2 zugeordnete Fläche am Kirschberg in Großkühnau befindet sich im Denkmalsbereich des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches, wo insbesondere die Erhaltung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes als Ausdruck der kulturhistorischen Landnutzungsformen zu beachten ist.

#### Umweltauswirkungen:

Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Bauten in der Umgebung können durch entsprechend sensible Gestaltung des Hallenbades und der Außenanlagen vermieden werden, insbesondere die Höhenbeschränkung, aber auch die Positionierung des Baukörpers und der Erhalt von Großbäumen sowie neue Gehölzanzpflanzungen im südwestlichen Plangebiet tragen dem Rechnung. Auch die östlich der Ludwigshafener Straße beginnende Pufferzone um das Gartenreich Dessau-Wörlitz (UNESCO-Welterbegebiet) wird durch das neue Hallenbad nicht beeinträchtigt.

Wenn bei baulichen Maßnahmen archäologische Entdeckungen gemacht werden, sind die Funde unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen und weitere Veranlassungen gemäß DenkmalschG zu treffen.

Die externe Ausgleichsmaßnahme M2 ist Bestandteil des gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA ausgewiesenen Denkmalsbereiches Dessau-Wörlitzer Gartenreich. Hierbei handelt es sich um die Wiese am Kirschberg, östlich des Großkühnauer Parks, die durch Pflegemaßnahmen und Anpflanzungen, unter Beachtung der denkmalpflegerischen Zielstellung (kulturhistorischen Landnutzung), ökologisch aufgewertet werden soll. Der Denkmalrahmenplan für die Denkmallandschaft (ArGe LPR / Franz, 2008) macht dazu folgende Aussage:

„Auch in diesem Bereich ist langfristig der Rückbau des Deiches anzustreben. Kurzfristig sollte zumindest der Deichkronenweg als Schotterrasen ausgebildet werden, um die Konkurrenz zum Wegesystem des historischen Parks zu beseitigen (Trotz Absperrung und Nutzungsverbot für den Weg bleibt sonst die optische Wirkung bestehen.). Das im östlichen Teil der Fläche in vielen Plänen auftauchende Element der mit weitem Abstand gepflanzten Bäume, wird als Streuobstwiese wiederhergestellt werden.“

Der Denkmalrahmenplan mit seinen Inhalten stellt eine denkmalfachliche Orientierungshilfe dar. Die für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Pflanzung von Hochstämmen regionaltypischer Obstsorten sowie die extensive Grünlandbewirtschaftung werden mit den denkmalfachlichen Belangen vereinbar sein. Eine abgestimmte Planung für die externe Ausgleichsmaßnahme ist Voraussetzung für eine denkmalrechtliche Genehmigung.

## **2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen von Flächen für Sportanlagen mit einem Höchstmaß bebaubarer Grundfläche für den Ersatzneubau der Schwimmhalle auf



aktuell unbebautem, überwiegend als Grünfläche gestaltetem Gelände. Neben den Folgen der damit einhergehenden zusätzlichen Bodenversiegelung (Verlust der Leistungsfähigkeit und der natürlichen Bodenfunktionen) hat dies teilweise auch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter des Naturhaushalts. Hier sind in erster Linie Gehölzbestände und Grünland und daran gebundene Tier-Lebensräume betroffen sowie dauerhafte Veränderungen des Stadt- bzw. Landschaftsbildes durch die Raumwirkung des neuen Baukörpers.

Mit den Festsetzungen einer Parkplatzfläche wird der vorhandene Mieterparkplatz erfasst und eindeutig der Wohnbebauung an der Turmstraße zugeordnet. Neue Bodenanspruchnahme oder andere Eingriffsfolgen ergeben sich dadurch nicht.

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die im vorgehenden Kapitel 2.1 prognostizierten Folgen auftreten.

### 2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn der Ersatzneubau der Schwimmhalle nicht realisiert wird bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand bleiben. Die Freiflächen müssten dauerhaft als mesophiles Grünland nach Maßgabe des ästhetischen Pflegewerkes für den Landschaftszug gepflegt werden, damit sie - zusammen mit den vorhandenen naturnahen Gebüschern - auch weiterhin ihre Kompensationsfunktion für die Baumaßnahme Bahnhofsstraße erfüllen können.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

### 2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Grün- und Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung der besonders geschützten Biotope, insbesondere der alten Allee-Bäume
- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna, Schaffung von Ersatz- und Ausweichbiotopen, insbesondere für Vorkommen von streng/ besonders geschützten Arten, Schutzvorkehrungen während der Bauphase, ökologische Baubetreuung
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl

### 2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die teilweise auch der Eingriffsdefinition des Natur-

schutzrechtes entsprechen. Die zusätzliche Versiegelung der Böden und der damit einhergehende Verlust von floristischem und faunistischem Lebensraum (Verdrängung von Arten und Lebensgemeinschaften) sind bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vollständig vermeidbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Durchführung neuer Versiegelungen nicht gänzlich unvermeidbar, jedoch in Anbetracht der geringfügigen Zunahme von Versiegelungsfläche im hiesigen Fall wahrscheinlich unerheblich. Die Versickerung vor Ort wird weiterhin als gegeben eingeschätzt.

Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung durch neue Baukörper sind unvermeidbar, aber lagebedingt und wegen der Höhenbeschränkung auf das Plangebiet an sich beschränkt und somit für die Umgebung unerheblich.

### 2.3.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können, die unvermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich infolge der Anwendung des sog. LSA-Modells zur Ermittlung der für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Parameter im Vorher-Nachher-Vergleich (vgl. Kap. 2.4).

Die Altbaumbestände im südwestlichen Plangebiet (Nussbäume, Allee-Rudimente) werden erhalten, ebenso ein Teil der Heckenstruktur an der Ludwigshafener Straße und die Gehölze zwischen dem vorhandenen Parkplatz und dem Leopolddank-Stift sowie die Stellplatzbegrünung und das Eichenquincunx. Damit können Verluste hochwertiger Biotope soweit als möglich vermieden werden. Vermieden werden können auch Beeinträchtigungen der Funktion des Artenschutzturms, von dem hinreichend Abstand gehalten werden kann. Die Einbindung in den Landschaftszug bleibt gewahrt, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete an der Mulde können vermieden werden.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Sicherung der Biotopstruktur tragen auch zur Minderung der Vorhabenwirkung für die lokale Tierwelt bei.

Eine GRZ wird nicht festgesetzt, jedoch eine zulässige Grundfläche die sich sehr an der bereits weit fortgeschrittenen Objektplanung orientiert. Der bestehende Parkplatz wird weiter genutzt, für den zusätzlichen Stellplatzbedarf wird bzgl. der Oberflächenbefestigung ein Abflussbeiwert von 60 % vorgeschrieben und das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin vor Ort versickert werden. Damit können Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen vermindert werden.

## 2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, externe Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt, wodurch offener Boden, Gehölzbestand und sonstige Vegetationsflächen mit Habitatfunktionen teilweise verloren gehen. Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand ist damit gegeben.

Da mit den Maßnahmen im Plangebiet selbst bei Anwendung des LSA-Modells zur Ermittlung von Eingriffen und deren Ausgleich i. S. d. BNatSchG keine hinreichende Kompensation erwirkt werden kann, sollen zusätzlich zwei Maßnahmen auf externen Flächen durchgeführt werden, die durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zugeordnet und rechtsbindend gesichert werden:

- in den Ziegelellern nördlich der Hohen Straße wird eine Brache aufgeforstet – wobei auch Entsiegelungsmaßnahmen stattfinden - und
- nördlich der Burgkühnauer Allee im OT Großkühnau wird ein hochwertiges, naturnahes Grünland mit Streuobst entwickelt.

Weiterhin zu beachten im hiesigen Fall war, dass auf einem Teil der Fläche Kompensationsmaßnahmen für das Neubauvorhaben Bahnhofsstraße durchgeführt wurden, die nun wiederum vom hiesigen Eingriff betroffen sein werden und entsprechend ebenfalls ersetzt werden müssen.

Das im Plangebiet verbleibende Defizit kann zusammen mit dem neuerlichen Kompensationsbedarf für den teilweisen Entfall der Maßnahme für den Neubau der Bahnhofsstraße durch die beiden externen Flächen nach aktuellem Stand der Bilanzierung vom 07.07.2015 vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt zusätzlich ein "Überschuss", welcher weiteren Bedarfen oder andere Vorhaben im Stadtgebiet zugeordnet werden kann. Hinzuweisen ist an dieser Stelle, dass zur Absicherung der Erstaufforstungsmaßnahmen (M1) bereits parallel zu laufenden Planverfahren ein Genehmigungsbescheid zur Erstaufforstung gemäß § 9 Abs. 1 WaldG LSA erteilt wurde. Die Genehmigung unter AZ.: 66.3.1.05 EA 03-2015 vom 01.12.2015 bezieht sich dabei auf eine Grundfläche von 0,42 ha. Der Bescheid wurde mit Nebenbestimmungen erteilt.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass zur Absicherung/Ausführung der externen Ausgleichsmaßnahme M2 eine landschaftspflegerische Ausführungsplanung Voraussetzung ist, da auf Grund der Lage dieser Maßnahmenfläche in der Kernzone des UNESCO-Welterbegebietes Gartenreich Dessau-Wörlitz eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich wird.

Die kompletten Ausführungen zur E/A-Bilanz finden sich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB), die Konzeptplanung für die externen Maßnahmen ebenfalls (s. Anhang und Anlagen).

### Bilanzierung des Ist-Zustandes<sup>30</sup>

Kürzel	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert /m <sup>2</sup>	Biotopwert Ist-Zustand
BIY	Sonstige Bebauung	411	0	0
GMF	Ruderales mesophiles Grünland (sofern nicht 6510)	8.443	16	135.088
GMX	Mesophile Grünlandbrache (sofern nicht 6510)	754	14	10.556
GSB	Scherrasen	5.877	7	41.139
HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten	117	20	2.340
HED	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nichtheimischen Arten	716	13	9.308

<sup>30</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Entwurf: Anhang zu Kapitel 5 - Aktualisierung sowie Ergänzung Bilanzierung, Tabelle 1

Kürzel	Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert /m <sup>2</sup>	Biotopwert Ist-Zustand
HHD	Zierhecke	19	7	133
HRC	Baumreihe aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen	234	10	2.340
HYC	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	1.982	13	25.766
VPB	Parkplatz / Rastplatz	1.192	0	0
VSB	Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)	506	0	0
VSC	Mehrspurig ausgebaute Straße	5.540	0	0
VWB	Befestigter Weg (wassergebundene Decke, Spurbahnen)	8	3	24
VWC	Ausgebauter Weg	649	0	0
<b>Summe</b>		<b>26.448</b>		<b>226.694</b>

### Bilanzierung des Plan-Zustandes<sup>31</sup>

Kürzel	Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert /m <sup>2</sup>	Biotopwert Plan-Zustand
<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>				
B	Bebaubare Fläche	6.600	0	0
HYC	Erhaltung von Gehölzen	525	13	6.825
GSB	Scherrasen	1.789	7	12.523
<b>Parkplatzfläche</b>				
HEC	Entwicklung von Gehölzen (13 Pkt. Planwert) aus Scherrasen (7 Pkt. Ist.-Wert)	264	6	1.584
V	versiegelte Flächen	927	0	0
GSB	Scherrasen (Erhaltung Bestand)	958	7	6.706
HHD	Erhaltung Zierhecke	12	7	84
<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Entwicklung von Baumgruppen heimischer Arten (Planwert 13)</b>				
HHB	Entwicklung Strauch-Baumhecke heimischer Arten (16 Punkte Planwert) aus Baumgruppe/-bestand überwiegend nicht heimischen Arten (13 Punkte Ist-Wert)	577	3	1.731
HHB	Entwicklung Strauch-Baumhecke heimischer Arten (16 Punkte Planwert) aus mesophiler Grünlandbrache (14 Punkte Ist-Wert)	636	2	1.272
<b>Sonstige B-Plan Flächen</b>				
GSB	Scherrasen	2.146	7	15.022
GMA	Entwicklung mesophiles Grünland	2.914	16	46.624
HHB	Pflanzung einer Strauch-Baumhecke bestehenden Gehölzen und Wirtschaftshof Schwimmhalle	686	16	10.976
HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten (Erhaltung)	117	20	2.340
HED	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nichtheimischen Arten (Erhaltung)	125	13	1.625
HYC	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten) (Erhaltung)	301	13	3.913
HRC	Baumreihe aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen (Erhaltung)	234	10	2.340
B	Bebauung (Straßen, Wege, Parkplatz)	7.637	0	0
<b>Summe</b>		<b>26.448</b>		<b>113.565</b>

<sup>31</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Entwurf: Anhang zu Kapitel 5 - Aktualisierung sowie Ergänzung Bilanzierung, Tabelle 2

## Gestaltung Alte Molkerei – Entwicklung von mesophilem Grünland<sup>32</sup>

vorher		nachher		Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamtwert		Differenz
Code	Wert	Code	Wert		vorher	nachher	
BS (BW) BSi, (VPZ)	0	KGm (GMA)	16	7.993	0	127.888	127.888
<b>Summe</b>					<b>0</b>	<b>127.888</b>	<b>+ 127.888</b>

Somit werden für die Gesamtbilanzierung die Biotopwerte der Ersatzmaßnahme Bahnhofstraße zum Eingriffs-Biotopwert addiert.

Eingriffs-Biotopwert: 113.129 Punkte  
 Biotopwert Ersatzmaßnahme Bahnhofstraße 127.888 Punkte

**Bilanzierung Gesamteingriff 241.017 Punkte**

## Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahmen<sup>33</sup>

Biotoptyp Istzu- stand	Flächen- größe	Biotop- wert	Biotoptyp Soll- zustand	Flächen- größe	Biotop- wert	Biotopwert- erhöhung
versiegelte Fläche	851 m <sup>2</sup>	0	Eichen-Hain- buchen-Wald (M1)	851 m <sup>2</sup>	20	<b>17.020</b>
nitrophile Stau- denflur (Ruderal- flur von ausdau- ernden Arten)	3.681 m <sup>2</sup>	12	Eichen-Hain- buchen-Wald (M1)	3.681 m <sup>2</sup>	20	<b>29.448</b>
mesophile Grün- landbrache	28.821 m <sup>2</sup>	14	magere Flach- land-Mähwiese (LRT 6510) (M2)	28.821 m <sup>2</sup>	21	<b>201.747</b>
<b>Summe</b>						<b>248.215</b>

## 2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art der hiesigen Bauleitplanung nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich auf den Projektstandort bezieht, der aus einer ausführlichen Standortdiskussion - über die gesamte Stadtkulisse hinweg - hervorgegangen ist. Im Plangebiet selbst wurde der konkrete Gebäudestandort so abgestimmt, dass zum einen möglichst viel Biotopstruktur und vor allem der Artenschutzurm erhalten bleiben, zum anderen die vorhandenen Parkplätze und Wege genutzt und die eine kurze Anbindung an die Ludwigshafener Straße erreicht werden kann. Die Standortdiskussion wird ausführlich im Teil I der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt (siehe dort v.a. Kap. 5.1 und 5.4).

## 3.0 ZUSATZANGABEN

### 3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für den Bebauungsplan Nr. 221 und für das Parallelverfahren der 6. Änderung des FNP wurde zunächst ein artenschutzrechtlicher Facheitrag zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf geschützte Arten, der im Entwurf vorliegt, sowie die Eingriffs-

<sup>32</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Entwurf: Anhang zu Kapitel 5 - Aktualisierung sowie Ergänzung Bilanzierung, Tabelle E9

<sup>33</sup> ebenda: Tabelle 3

/Ausgleichs-Bilanzierung nach dem in Sachsen-Anhalt anzuwendenden Modell beauftragt, die ebenfalls im Entwurf vorliegt. Weiterhin wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation und ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde der Bedarf an zusätzlichen externen Kompensationsleistungen erkennbar, wofür inzwischen auch eine Konzeptplanung erstellt werden konnte. Im Jahr 2014 wurden Vor-Ort-Begehungen von verschiedenen Fachgutachtern durchgeführt, die vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen wurden anhand der Kartieranleitung LSA (Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung von Offenlandlebensraumtypen n. Anhang I der FFH-RL in LSA, Landesamt für Umweltschutz 2004) kartografisch umgesetzt.

Vertiefende faunistische Untersuchungen wurden für verschiedene als relevant ermittelte Artengruppen durchgeführt und in entsprechenden Gutachten dokumentiert, die dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Grundlage dienten. Ebenfalls bis dato (Juli 2015) vorhanden sind gutachterliche Aussagen zu den Baugrundverhältnissen sowie zu verkehrlichen Auswirkungen.

- Bonk-Maire-Hoppmann, GbR: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" der Stadt Dessau-Roßlau, , Garbsen, 05.08.2015
- GEO-NET: Gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation für den Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" in Dessau-Roßlau – vorläufige Fassung, Hannover, Juli 2015
- Geoconsult R. Porsche: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Dessau-Roßlau, Oktober 2014
- Verkehrs-System Consult Halle GmbH: Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, AN 4368 vom 12.03.2015
- LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) inklusive Bezug auf FFH- und EU-SPA sowie Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" – Stand: 14.08.2015
- LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: BPlan des Bebauungsplans Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle", Biototypen, 07.07.2015
- LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Ersatzneubau Schwimmhalle, Externe Ausgleichsmaßnahmen, Grobplanung 10.07.2015
- LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Bearbeiter Uwe Patzak: Avifaunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle", 25.11.2014 (Ergänzungen bis 07/2015)
- Dr. Hofmann, Thomas: Erfassung von Fledermäusen (Chiroptera) im Bereich des geplanten Ersatzneubaus der Schwimmhalle Dessau-Rosslau im Auftrag der LPR Dr. Reichhoff GmbH, 2014
- Neumann, Volker: Untersuchungen zum Vorkommen des Hirschkäfers *Lucanus cervus* im Rahmen des B-Planes "Ersatzneubau Schwimmhalle" im Auftrag der LPR Dr. Reichhoff GmbH, 31.07.2014
- Reuter, Michael / Bürogemeinschaft MILAN: Erfassung der Zauneidechse im Geltungsbereich des B-Planes Bebauungsplans Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" in Dessau-Roßlau im Auftrag der LPR Dr. Reichhoff GmbH, 26.08.2014

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung der Gutachten nicht aufgetreten. Kenntnislücken bestanden in Bezug auf die Qualität der für die Bauvorhaben der Vergangenheit im Zusammenhang mit der ehemaligen Molkerei eingebrachten Auffüllmaterialien, weshalb eine pauschalen Bewertung/Zuordnung der einschlägigen Gefährungsklassen erfolgte. Infolgedessen diesbezüglich relevante Aushubmassen werden nach Beprobung einer Wiederverwendung/Deponierung zugeführt.

### **3.2 Überwachung / Monitoring**

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

### **3.3 Zusammenfassung – Ermittlung von Umweltauswirkungen**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird die Versiegelungsrate im Plangebiet steigen, infolge der zusätzlichen Versiegelung gehen offene Bodenflächen sowie Standorte und Habitate für Flora und Fauna verloren. Es kommt zu Funktionsverlusten der Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu Verdrängungseffekten, die als Umweltfolgen überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Daher sind Kompensationsmaßnahmen entwickelt worden, die im Plangebiet und auf externen Flächen zu realisieren sind.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kann im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages -Stand: Entwurf 2014 und Ergänzung bis 07/2015 - nicht festgestellt werden, streng geschützte Arten sind höchstwahrscheinlich nicht betroffen, die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Durch das Vorhaben werden erkennbar keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst und das nächst gelegene FFH-Gebiet "Untere Mulde" sowie das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe, einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" sind nicht betroffen. Die im Plangeltungsbereich nur sporadisch, aber im Umfeld in der Mulde häufiger vorkommenden relevanten Arten werden nicht erheblich beeinträchtigt, der Erhaltungszustand der dortigen lokalen Populationen sowie die ökologischen Funktionen ihrer Lebensstätten und deren Zusammenhang werden gewahrt.

Insgesamt wird ein durch Siedlungstätigkeit vorgeprägter Altstandort, der inzwischen abgebrochen und begrünt wurde, in Teilbereichen einer neuen Nutzung zugeführt und somit dem Bodenschutz und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Der zusätzliche Landschaftsverbrauch beschränkt sich hier im Wesentlichen auf den Standort für das neue Gebäude mit seinem unmittelbaren Um-

feld, welches jedoch in den Landschaftszug integriert wird. Ein Teil der Grün- und Freiflächen wird beansprucht, ein Teil bleibt erhalten oder wird im Ergebnis der Bau- maßnahmen wieder hergestellt. Als Ausgleich für den Gehölzverlust kann teilweise im Gelände neuer Bestand etabliert werden. Der Artenschutzurm bleibt bestehen.

Das im Zuge der Gestaltung des Landschaftszuges entstandene Landschaftsbild kann mit seinen markanten Strukturen - wie dem Eichenquincum – erhalten werden. Durch das Hallenbad tritt ein neues Element als Solitär hinzu, die Gebäudegestal- tung wird für die Einpassung in die Umgebung, auch hinsichtlich Größe und Höhe, sorgen. Gefahren für die menschliche Gesundheit können im Ergebnis der Gutach- ten zu Schall-, Schadstoff und Staubemissionen ausgeschlossen werden. Untersucht wurde diesbezüglich auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen, wie dem Verkehr auf der Ludwigshafener Straße. Vom Betrieb des zukünftigen Hal- lenbades und den dazugehörigen Stellplätzen sind keine zusätzlichen Beeinträchti- gungen für die am nächsten gelegenen Wohnnutzungen zu erwarten.

Gefährdungspotenziale für Boden und Bodenwasserhaushalt/Grundwasser sind bei betrieblichen Vorgängen zu beachten, aber unter Beachtung der einschlägigen Vor- schriften des Fachrechtes bei der angestrebten Nutzung wahrscheinlich nicht von Bedeutung.



### III. VERFAHRENSVERMERK

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung, Denkmalpflege und Geodienste Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 22.01.2016

.....  
Planverfasser

#### Anhang:

- Schalltechnisches Gutachten als Bestandteil der Begründung
- Gutachterliche Stellungnahme zur Lufthygiene als Bestandteil der Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil der Begründung
- Externe Ausgleichsmaßnahmen als Bestandteil der Begründung

#### Anlagen:

- Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, AN 4368 vom 12.03.2015, Verkehrs-System Consult Halle GmbH
- Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, Oktober 2014
- Biotop- und Nutzungstypen, 07.07.2015 ist Bestandteil des AFB
- Nutzungsbeispiel