

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 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. Dabei ist 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 auszubalancieren, damit ein nachhaltiges Ergebnis am vorliegenden Standort gebaut werden kann.

Grundsätzlich werden mit den Planungen für den Ersatzneubau der Schwimmhalle, die sowohl dem Schul- als auch dem Vereins- und Breitensport dienen soll, die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung eingehalten bzw. umgesetzt (vgl. Vorentwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans des Stadtteils Dessau, Kap. 3) Auch die Lage im Zentralen Ort und die Inanspruchnahme einer innerstädtischen Fläche sprechen für die Ziel- und Grundsatzkonformität der Planung.

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) 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, ist ein Bebauungsplanverfahren als Koordinierungsinstrument für eine ausgewogene Betrachtung aller Fragen des Einfügens eines zukünftigen Baukörpers in die städtebauliche Situation erforderlich. Hierzu gehören auch die Klärung der Erschließungsanforderungen sowie generell die überzeugende Neuordnung der räumlichen Verhältnisse.

Im Kontext zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes auch das integrierte Stadtentwicklungskonzept, als Grundlage für dessen Darstellungen, den aktuellen Entwicklungsvorstellungen fortzuschreiben. Aktuell ist im FNP von 2004 eine umzustrukturierende Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Zur Gewährleistung eines zügigen Planungsablaufs sollen die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

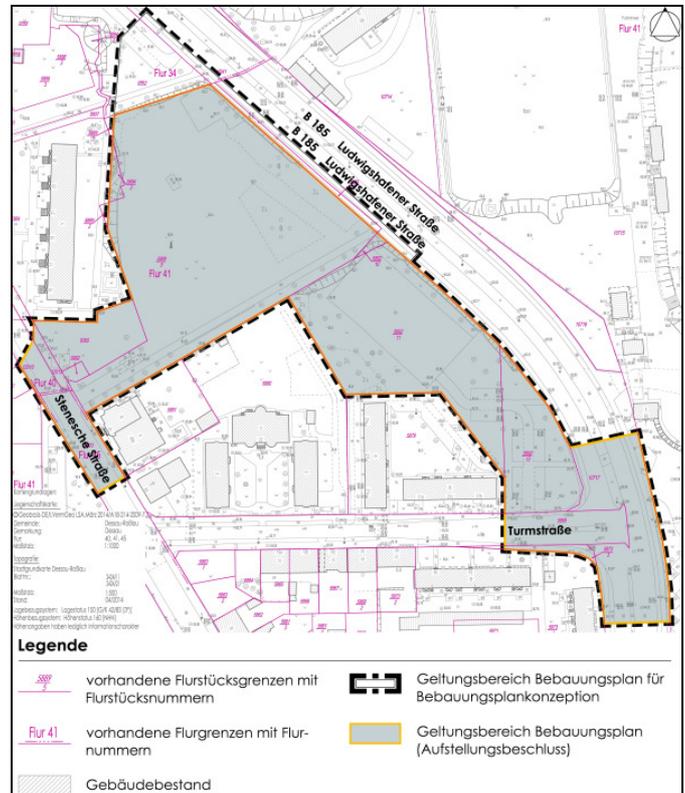
2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, welcher dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" vom 19. März 2014 zugrunde liegt, umfasst den nachfolgend abgedruckten Umgriff. Hier wurden neben dem Schwimmhallenstandort "Alte Molkerei" die Stellplatzanlagen gegenüber dem Stadion für die Erschließung der Besucher der Schwimmhalle und der Zugangsbereich von der Steneschen Straße aus mit einbezogen. Im Ergebnis städtebaulicher Variantenuntersuchungen zur Baukörpereinordnung wurde der Geltungsbereich in seiner nördlichen Abgrenzung geändert. Er wird in dieser Abgrenzung nach Beendigung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dem Stadtrat zur Beschlussfassung für den Entwurf des Bebauungsplanes empfohlen.

Das Bebauungsplangebiet (2,44 ha) wird somit 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 östlich des Einmündungsbereiches Turmstraße,

- im Süden durch den weiteren Verlauf der Ludwigshafener Straße sowie der Eckbebauung Turmstraße/ Ludwigshafener Straße, nördliche Randbebauung der Turmstraße einschließlich deren gärtnerisch gestalteten Freiflächen sowie den weiteren Verlauf der Steneschen Straße mit dem Gebäude der KITA und
- im Westen durch Flächen des Landschaftszuges westlich der Steneschen Straße, den weiteren Verlauf der Steneschen Straße nach Nordwesten sowie die Wohngrundstücke Stenesche Straße Nr. 15 bis 23 und hiervon nördlich gelegene Abbruchflächen des Stadtumbaus mit einer von der Steneschen Straße zur Ludwigshafener Straße verlaufenden Fuß- und Radwegequerung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Ziel K 03 verpflichtet sich die Stadt Dessau-Roßlau in ihrem Leitbild zur Förderung und Optimierung des Freizeit- und Sportangebotes für die verschiedenen Altersgruppen. Dabei sind Schwerpunkte zu bilden, die es gestatten, die qualitativen Ansprüche der Bevölkerung und die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen in Einklang zu bringen. Dazu sind Einrichtungen verstärkt zu vernetzen und regionale Angebote zu berücksichtigen. In diesem Kontext steht auch die Weiterentwicklung des Stadionstandortes um einen in unmittelbarer Nachbarschaft entstehenden Neubau der Schwimmhalle.

Damit im Zusammenhang ist das Ziel zu sehen, den Landschaftszug mit dem Baukörper der Schwimmhalle weiter zu entwickeln und dessen räumliche Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtquartier, einschließlich der verkehrlichen Neuorganisation zu bewältigen. Durch den Ersatzneubau der Schwimmhalle erfolgt die Absicherung des Schulschwimmens, Bürgerschwimmens und Vereinsschwimmens, ggf. ergänzt durch Sauna und Fitnessnutzungen.

Mit der Integration des Ersatzneubaus der Schwimmhalle in den Landschaftszug wird auch das Ziel verfolgt, die bislang prägende Landmarke des Artenschutzturms zu erhalten, welches jedoch im Rahmen des Planverfahrens hinsichtlich Funktionalität unter Artenschutzaspekten weiter zu untersuchen ist. Im Ergebnis soll die "Adresse der sportlichen Aktivzone" um das Stadion bei gleichzeitiger Bewahrung einer angemessenen Erinnerungskultur gefestigt werden.

Dies bedeutet, eine städtebauliche Neukomposition des Raumes mit zeitgemäßer Architektur als Solitär in diesen Teilbe-

reich Dessaus einzufügen. Die Vorzugsvariante zur städtebaulichen Neuordnung am Ende dieses Informationsblattes zeigt eine Möglichkeit der Baukörperintegration.

Weiterhin ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen. Anhand einer verkehrstechnischen Untersuchung werden im Rahmen der Bebauungsplanung das Verkehrsaufkommen/die Verkehrsrelationen untersucht, welche im Ergebnis eine schalltechnische und lufthygienische Bewertung erfahren. Hinzu treten ein artenschutzfachlicher Beitrag sowie ein Baugrundgutachten.

4. Erschließung

Der Standort für den Ersatzneubau der Schwimmhalle besitzt bislang keine unmittelbare Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr. Fuß- und Radverkehr können dagegen auf den im Randbereich der "Alten Molkerei" vorhandenen Wegeverbindungen zwischen Stenescher Straße und Ludwigshafener Straße das neu zu bebauende Areal queren. Bezüglich des Individualverkehrs werden die Nutzung und Weiterentwicklung der Stellplatzanlagen, ausgehend von der Turmstraße, favorisiert. Bezüglich des ruhenden Verkehrs handelt es sich um eine bestehende Stellplatzanlage mit 42 öffentlichen und 84 Bedarfsstellplätzen auf Schotterrasen. Diese Parkplatzanlage war Bestandteil von Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet Heidestraße-Nord, als Teil des östlichen Grünzuges gemäß Stadtumbaukonzept.

Mit der Anlage des Parkplatzes erfolgte zum angrenzenden Leopolddankstift eine großzügige Abgrünung. Die überwiegende Nutzung des Parkplatzes durch den Besucherverkehr der Schwimmhalle soll verkehrsorganisatorisch neu geregelt werden. Für den Ersatzneubau der Schwimmhalle ist die Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau maßgebend. Nach derzeitigem Stand der Hochbauplanung sind entsprechend für Schwimmer und Besucher (im Fall einer Veranstaltung) etwa 50 Stellplätze erforderlich, die vollständig auf der unmittelbar angrenzenden Stellplatzfläche nachgewiesen werden können.

Gegenwärtig ist das nächstgelegene öffentliche Verkehrsmittel die Straßenbahn mit der Haltestelle "Am alten Wasserturm". Von dort beträgt die Entfernung zum Schwimmhallenstandort ca. 430 m. Auf Grund des Erfordernisses der unmittelbaren Anbindung für den Schulschwimmbus (Schulwegsicherung, Zeitmanagement) ist es erforderlich, im Bereich der Ludwigshafener Straße sowie ggf. der Stenescher Straße eine neue Bushaltestelle für den ÖPNV zu errichten, von welcher insbesondere die Schülerverkehre gefahrlos von und zur Schwimmhalle gelangen können. Der Bebauungsplan orientiert in der Ludwigshafener Straße auf eine Bushaltestelle, die als Busbuchung auszubilden ist, da die Ludwigshafener Straße als Hauptverkehrsnetzstraße und Ortsdurchfahrt der B 185 mit einer Geschwindigkeit von 70 km/h befahren werden darf. An der Schwimmhalle selbst ist auf ausreichend Abstellmöglichkeiten für den Radverkehr zu achten. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist nach Vorlage einer verkehrstechnischen Untersuchung zur gesicherten Erschließung über eine ampelgeregelte Querung der Ludwigshafener Straße im Verknüpfungsbereich Schwimmhalle/Parkplatz auf die künftig häufigeren Querungen der B 185 Bezug zu nehmen.

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastrukturererschließung sind vorgeklärt und können aus dem bestehenden Netz an den Neubaustandort herangeführt werden.

5. Städtebauliche Variantenuntersuchung

Nach Klärung aller Rahmenbedingungen, die sich aus der bestehenden Erschließung, der Lage auf einen ehemaligen Industriestandort, den umgebenden Nutzungen Stadion, Wohnen, Kindergarten und Seniorenwohnheim und der Gegenüberstellung der gewünschten Nutzung Schwimmhalle mit deren Anforderungen an das Umfeld, das Baugrundstück und die Erschließung für Schulbusse, Fußgänger, Radfahrer, Pkw-

und Lieferverkehr wurden zwei grundsätzliche städtebauliche Varianten untersucht.

Die beiden nachfolgenden Varianten der Einfügung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle wurden nach intensiver Diskussion zwischen Verwaltung, Architekten und Stadtplanern verworfen.



Legende

	Geltungsbereich Bebauungsplan für Bebauungsplankonzeption		Fußweg (tlw. Rampen / Treppen)
	Schwimmhallenbaukörper		Vorplatz / Fuß- und Radweg
	Straßenverkehrsflächen		Radweg
	Zufahrten		Grünflächen
	Stellplätze		Querungsmöglichkeit Fußgänger / Radfahrer
	Bus-Haltebuch		

Wesentliche Gründe dafür waren zum einen die große Nähe zum Artenschutzurm. Die dort lebenden Vögel könnten durch die unmittelbare Nähe großer Fensterfronten gefährdet werden. Resultierend wurde die Notwendigkeit gesehen, ihn abzureißen. Ein Abriss ist allein aufgrund der Beschlusslage über die Verfahrensweise für den Stadtumbau auf der Grundlage des Leitfadens Landschaftszug (DR/BV/126/2007/VI-61) keine Lösung, die favorisiert werden kann. Denn diese Spuren und Prägungen, zu denen der Artenschutzurm gehört, "sind Hinweise auf frühere Nutzungen und räumliche Zusammenhänge... Sie verfügen über Identifikationspotenzial und "erzählen" die Geschichte des Ortes."

Das Verhältnis der Freiräume (grün/befestigt) fiel bei diesen Varianten zu Ungunsten der Grünflächen aus, sodass eine Reduzierung der versiegelten Flächen für die weiteren Überlegungen vorgegeben wurde.

Zum anderen stellen sich die Erschließungselemente wenig optimal dar, z. T. sind die Erschließungswege für Müllabfuhr und Anlieferung zu lang und mit zu großer Nähe zur Wohnbebauung verbunden.

Die in der Folge daraus entwickelte Vorzugsvariante nimmt dagegen wichtige Erschließungspunkte wie die Busbucht an der Ludwigshafener Straße, die Trennung von Liefer- und Besucherverkehr und die Fuß- und Radfahrer-Anbindung über die frühere Erschließung der Molkerei mit dem Erhalt der Seuchenwanne als Erinnerungsstück auf. Auch eine gewisse Großzügigkeit des Vorplatzes zwischen Bushaltestelle, Stellplatzanlage und Schwimmhalle überzeugte vor allem mit Blick auf die Schulkinder, die so über ausreichend sichere Aufstellmöglichkeiten vor der Bushaltestelle verfügen.

Die Vorzugsvariante am Ende dieses Infoblattes stellt als verbindliche Vorgabe für die Bebauungsplanung eine gute

Lösung für die Integration des Baukörpers in der Gesamtschau aller vorgenannten Anforderungen an den Standort dar.

6. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Die Umweltprüfung erfolgt hier gemeinsam für den Bebauungsplan und die Änderung des Teilflächennutzungsplanes, sie wird im Umweltbericht als Teil der Begründung dargestellt. Im Bauleitplanverfahren erfolgen parallel mit Änderung des Teilflächennutzungsplanes artenschutzrechtliche Prüfungen, Prüfungen zur Vereinbarkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Verträglichkeit), die Erfassung von Arten, das Kartieren von Biotoptypen und die Bearbeitung der Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Im Rahmen des gemeinsamen Umweltberichtes für den vorliegenden Bebauungsplan und das FNP-Änderungsverfahren werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Eine zunächst überschlägige Betrachtung der Schutzgüter gibt nachfolgende Tabelle.

Schutzgut	Umweltzustand und zu erwartende Auswirkungen	Kurze Bewertung
Mensch und Bevölkerung	Das Plangebiet umschreibt den Standort der ehemaligen Molkerei nördlich des Leopolddankstiftes zwischen großformatiger innenstadtnaher Wohnbebauung am "Leipziger Tor" und den Freiflächen des Landschaftszuges und vermittelt hier als Übergangsbereich zwischen Siedlungskörper und Muldeau. Lagebedingt ist insbesondere eine Vorbelastung durch verkehrsbedingte Schallemissionen und ggf. Feinstaub zu konstatieren. Durch den mit der Schwimmhalle zu erwartenden Besucherverkehr im Zusammenhang mit den nötigen Stellplätzen, werden Veränderungen hinsichtlich der örtlichen Lärmbelastungssituation erwartet.	Es wird der Ersatzneubau einer Sporteinrichtung mit regionaler Reichweite geschaffen, der Sportstandort am Paul-Greifzu-Stadion wird mit der Erweiterung der Angebotspalette i. S. d. Konzentration gestärkt. Zum Planungsentwurf werden verkehrstechnische und lufthygienische Erhebungen durchgeführt sowie ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis dieser Bewertungen ggf. zu ergreifende Vorkehrungen zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Die Biotopausstattung ist insgesamt als deutlich anthropogen geprägt zu bewerten. Die Abbruchmaßnahme/ Bodenentsiegelung und Begrünung der ehemaligen Molkerei wurde als Kompensationsleistung der Baumaßnahme Bahnhofstraße zugeordnet. Die extensiv gepflegte Freifläche mit randlich vorhandenen Baumgruppen und Gebüsch sind durch starke Frequentierung (Spaziergänger) beeinflusst und beeinträchtigt, die Lebensbedingungen für die Tierwelt sind eingeschränkt. Wesentliche Auswirkungen der Neubebauung sind durch Beanspruchung der Vegetation und daran gebundene Lebensraumfunktionen zu erwarten, betroffen können in erster Linie Brutvögel und Fledermäuse sein. Durch den Erhalt des Schornsteins der Molkerei als Artenschutzurm wurden Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten geschaffen. Mit der Errichtung neuer Baukörper in dessen Umfeld sind Veränderungen der Habitateigenschaften des bisher frei stehenden Turmes zu erwarten. Großflächige Glasfronten stellen eine potenzielle Gefahrenquelle hinsichtlich Kollisionen dar. Irritationseffekte können durch neue Lichtquellen entstehen. Es wurden bereits Erfassungen von Fledermäusen, Vögeln, Zauneidechsen und zum Hirschkäfer vorgenommen. Fledermausquartiere und Hirschkäfer wurden nicht festgestellt; Zauneidechsenvorkommen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden, ggf. müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Habitateigenschaften lassen gegenwärtig nicht auf Vorkommen weiterer streng oder besonders geschützter Arten schließen.	Bezüglich der realisierten Kompensationsmaßnahmen zur Baumaßnahme Bahnhofstraße wird der doppelte Ausgleich geprüft. Zur Beurteilung der Planwirkungen werden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Biotoptypenkartierung erstellt. Für den Fall der Betroffenheit von geschützten Tierarten müssen vor Baubeginn geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Mit dem Erhalt und Umrüstung des Artenschutzturmes sollen Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG vermieden werden. Im Plangebiet und der Umgebung können Artenschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Habitateignung (z. B. Schaffung von Nisthilfen) ergriffen werden. Der Baumbestand ist gemäß städtischer Satzung zu schützen. Bei Eingriffen besteht über den Bebauungsplan Kompensationspflicht. Bereits i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorliegende Bindungen müssen berücksichtigt und ebenfalls entsprechend kompensiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass Eingriffe in den Naturhaushalt durch entsprechende Regelungen des Bebauungsplans angemessen ausgeglichen werden können.
Boden und Bodenbelastungen	Die Natürlichkeit der Böden im Plangebiet ist eingeschränkt, die Bodenfunktionen, insbesondere auch die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser können aktuell jedoch erfüllt werden. Die Abbruchmaßnahme/ Bodenentsiegelung und Begrünung der ehemaligen Molkerei wurde als Kompensationsleistung der Baumaßnahme "Neue Bahnhofstraße" zuge-	Mit der Planung sind neue Versiegelungsprozesse zu erwarten, für die im Bebauungsplan geeignete Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Bereits i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorliegende Bindungen müssen

	ordnet. Eine Tiefenenttrümmerung der Fläche wurde nicht durchgeführt. Funktionsstörungen rühren von den Vornutzungen und den weiterhin im Boden befindlichen Resten ehemaliger Bebauung her. Altlastenverdacht ist nicht gegeben. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen. Ein erheblicher Zuwachs der Versiegelungsanteile ist für das Baufeld und bei Neuanlagen von Erschließungen zu erwarten, vorhandene Versiegelungsflächen werden überwiegend weiter genutzt, z. B. als Stellplätze.	berücksichtigt und ebenfalls entsprechend kompensiert werden.
Wasser: Oberflächen- gewässer, Grundwasser	Offene stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Gelände befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet, resp. überschwemmungsgefährdeten Bereich. Die Versickerungsfähigkeit der Bodenoberflächen im Plangebiet ist eingeschränkt, aber derzeit hinreichend. Bei ansteigendem Versiegelungsgrad im Baugebiet müssen Möglichkeiten zur Niederschlagsrückhaltung geprüft werden. Über den aktuellen Zustand maßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden nicht erwartet.	Zum Bebauungsplan wird ein Baugrundgutachten erstellt, das insbesondere auch die Grundwassersituation und die Niederschlagswasserversickerung prüft, ggf. notwendige Maßnahmen können voraussichtlich durch Regelungen des Bebauungsplanes bewältigt werden. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der größeren Zusammenhänge von Elbe und Mulde werden durch die Planung nicht beeinflusst.
Luft	Das Gebiet ist einer Vorbelastung durch die B 185 ausgesetzt. Durch den zu erwartenden Verkehr, der sich in erster Linie durch den Besucherverkehr der Schwimmhalle ergeben wird, werden keine erheblichen (gesundheitsgefährdenden) zusätzlichen Luftbelastungen erwartet.	Die örtliche Luftqualität von Dessau-Roßlau wird durch die Planung nicht maßgeblich verändert.
Klima	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 Muldeau insgesamt als ausgleichender Faktor für das Stadtklima.	Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.
Landschaft, Landschafts- bild, Erholungswert	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 stark frequentierte Fuß-/Radwegeverbindungen zwischen Stenesche Straße und Ludwigshafener Straße. Mit der Planung wird die städtebauliche wie grünräumliche Situation verändert.	Die für den Landschaftszug wesentlichen Gestaltungselemente können in die Neuplanung integriert und mit dem Bebauungsplan weiter geführt werden. Der Erlebniswert und die Attraktivität des Sportstandortes Paul-Greifzu-Stadion werden steigen, für die bessere Einbindung in den städtischen ÖPNV muss in Standortnähe eine zusätzliche Haltestelle angelegt werden. Fuß- und Radwege bleiben unverändert. Das Baufeld wurde so gewählt, dass Beeinträchtigungen der zentralen Freifläche und des älteren Baumbestandes minimiert werden können.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	In der Nähe des Plangebiets befindet sich mit dem Leopolddankstift denkmalgeschützte historischer Bebauung. Durch die Schwimmhalle und die damit einhergehende Neugestaltung der umgebenden Freiflächen wird in den Landschaftszug eingegriffen und eine neue räumliche wie städtebauliche Situation geschaffen.	Die Einbindung des Baukörpers in den Landschaftszug unter Erhaltung der maßgeblichen Gestaltungsintentionen kann durch die entsprechend Positionierung im Bebauungsplan festgesetzt werden.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Relevante Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.	

6. Das weitere Planverfahren

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange wird das Bebauungsplanverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Für die frühzeitige Beteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wird anhand dieses Informationsblattes und bereits vorliegender gutachterlicher Einschätzungen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Anhand der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sollen die Grundlagen für die daran anschließende förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem Bebauungsplanentwurf entstehen. Dieser ist sodann maßgebend für die Schaffung des verbindlichen öffentlichen Baurechts. Auf Basis des Entwurfs wird eine erneute förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgen. Es besteht dann wiederum die Möglichkeit der öffentlichen Meinungsäußerung zur Entwicklung des Plangebietes.



Legende

— vorhandene Flurstücksgrenzen

--- vorhandene Flurgrenzen

▨ Gebäudebestand

▣ Geltungsbereich Bebauungsplan für Bebauungsplankonzeption

▣ Schwimmhallenbaukörper mit Vordach

▨ optionale Erweiterung Saunabereich

▨ Wirtschaftsbereich/-hof

▨ Straßenverkehrsflächen

▨ Zufahrten

▨ Stellplätze

▣ Bus-Haltebucht

▨ Fußweg (tlw. Rampen / Treppen)

▨ Vorplatz / Fuß- und Radweg

▨ Radweg

▨ Grünflächen

● Gehölzbestand planfestgestellt

● Gehölzbestand (Aufwuchs)

● sonstige Bäume / Gehölze

● Neupflanzungen

● Artenschutzurm

↔ Quersungsmöglichkeit Fußgänger / Radfahrer

▣ Fläche für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Kartengrundlagen:

Liegenschaftskarte:

© Geobasis-DE/LVermGeo LSA, März 2014/A18-214-2009-7
 Gemeinde: Dessau-Roßlau
 Gemarkung: Dessau
 Flur: 40, 41, 45
 Maßstab: 1:1000

Topografie:

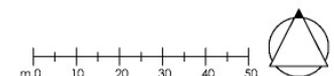
Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau

Blattr.: 242/11
 242/21
 Maßstab: 1:500
 Stand: 04/2014

Lozbezugsytem: Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3°)]
 Höhenbezugsytem: Höhenstatus 160 [NHN]
 Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Digitales Orthofoto:

© Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2013/A18-214-2009-7



Bebauungsplankonzeption (Nutzungsbeispiel) für den Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle"

Ansprechpartner der Stadtverwaltung: Amt für Stadtplanung, Denkmalpflege und Geodienste, Finanzrat-Albert-Str. 2, 06862 Dessau-Roßlau
 Herr Schmidt 0340 / 204 1161, Frau Gelies 0340 / 204 1861