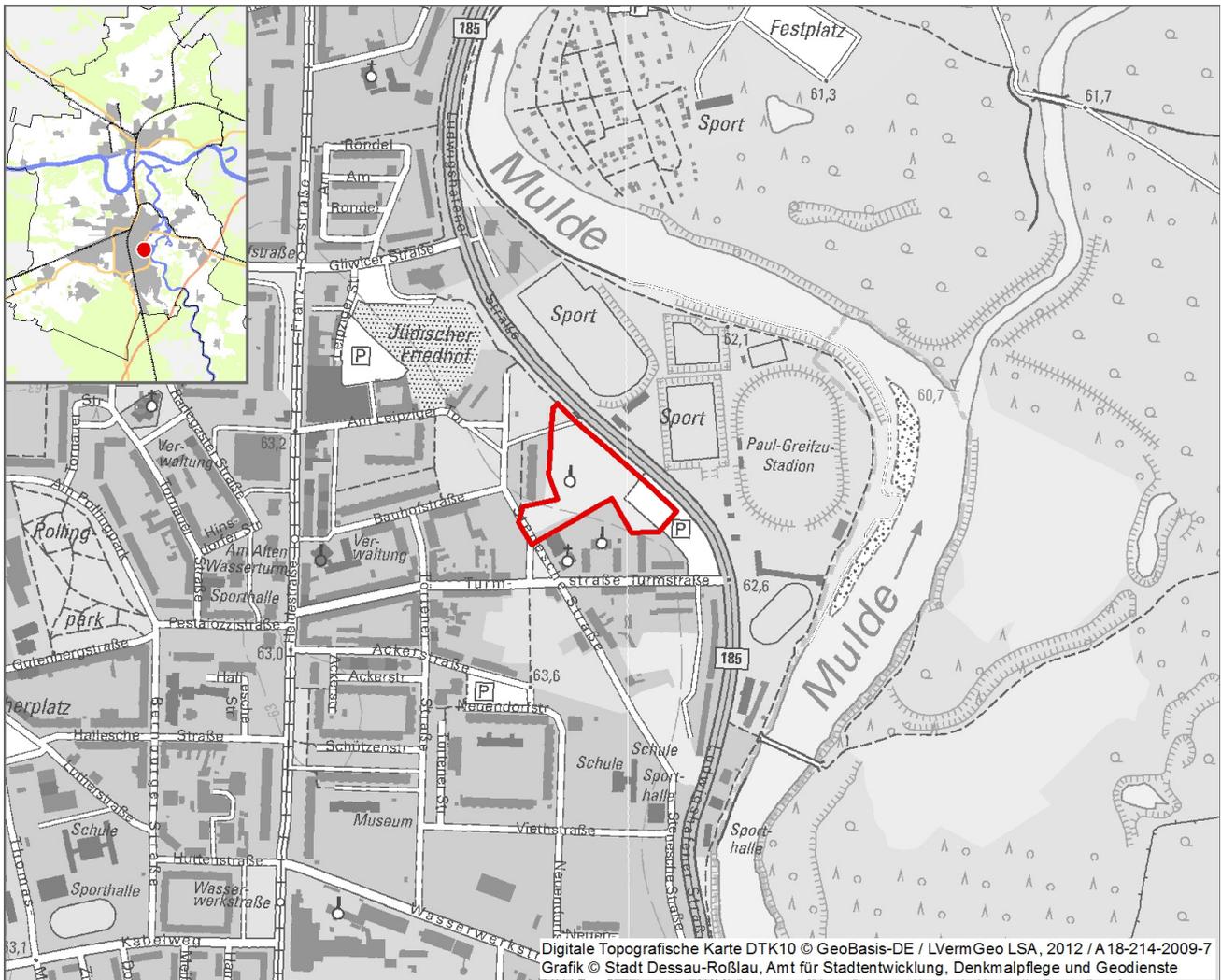


Flächennutzungsplan – 6. Änderung  
 Stadtteil Dessau



**Ersatzneubau Schwimmhalle**

6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau

Begründung

Vorentwurf

20.10.2014

**Verfasser der Begründung:**

Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste  
Abteilung Städtebau und Planungsrecht

Finanzrat-Albert-Straße 2  
06862 Dessau-Roßlau

Fon: 0340 / 2 04 20 61  
Fax: 0340 / 2 04 29 61

E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)  
Internet: [www.dessau-rosslau.de](http://www.dessau-rosslau.de)

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 3

1	Ausgangslage und Planungserfordernis.....	4
2	Geltungsbereich.....	5
3	Übergeordnete und sonstige planungsrelevante Vorgaben .....	7
3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt.....	7
3.2	Regionaler Entwicklungsplan .....	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	9
3.4	Flächennutzungsplan .....	10
3.5	Zentrenkonzept .....	11
4	Umweltbericht .....	11
4.1	Bodenschutz.....	11
4.2	Wasserrecht .....	11
4.3	Immissionsschutz.....	12
4.4	Schutzgebiete.....	12
4.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....	12
4.6	Denkmalrechtliche Belange .....	12
5	Begründung der geänderten Darstellung.....	13
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.1.1	Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung .....	13
5.1.2	Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit.....	13
5.1.3	Geeignetheit der Darstellung .....	13
5.1.4	Erforderlichkeit der Darstellung.....	14
6	Planungsalternativen .....	14
7	Flächenbilanz.....	14

Anhang: Vorentwurf 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 4

## 1 Ausgangslage und Planungserfordernis

Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich dazu entschlossen, für die "in die Jahre gekommene" Südschwimmhalle an der Heidestraße im Stadtteil Dessau einen Ersatzneubau auf der Fläche der ehemaligen Molkerei an der Ludwigshafener Straße (siehe Abbildung 1) zu errichten. In den Jahren 2015 und 2016 soll der Bau realisiert werden.

Dem vorausgegangen war eine prüfende Gegenüberstellung der Sanierung der 1980 als Anpassungsprojekt aus einer Industriehalle errichteten Südschwimmhalle und eines Ersatzneubaus mit dem derzeitigen Leistungsspektrum der Südschwimmhalle. Nach erfolgter Abwägung der Vor- und Nachteile beider Überlegungen fiel die Entscheidung des Stadtrates zugunsten eines Neubaus, für den in der Folge eine Standortentscheidung zu treffen war (DR/BV/060/2012/V-40 vom 06.06.2012).

Mehrere Standorte wurden im Stadtgebiet Dessaus näher auf ihre Eignung als Schwimmhallenstandort untersucht. Wichtige Kriterien dabei waren 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 und Planungserfordernis geprüft. Der Stadtrat hat sich diese Kriterien im Rahmen einer Inaugenscheinnahme der in Frage kommenden Standorte zu Eigen gemacht und in einer Vorentscheidung die Standorte Marktstraße und Ludwigshafener Straße in die engere Wahl genommen. In der Stadtratssitzung am 10. Juli 2013 schließlich hat der Stadtrat der unmittelbaren Flächenverfügbarkeit und der Standortverknüpfung mit dem Paul-Greifzu-Stadion den Vorzug gegenüber der zentralen Lage gegeben und damit den Standort der ehemaligen Molkerei an der Ludwigshafener Straße für die Errichtung der neuen Schwimmhalle festgelegt.

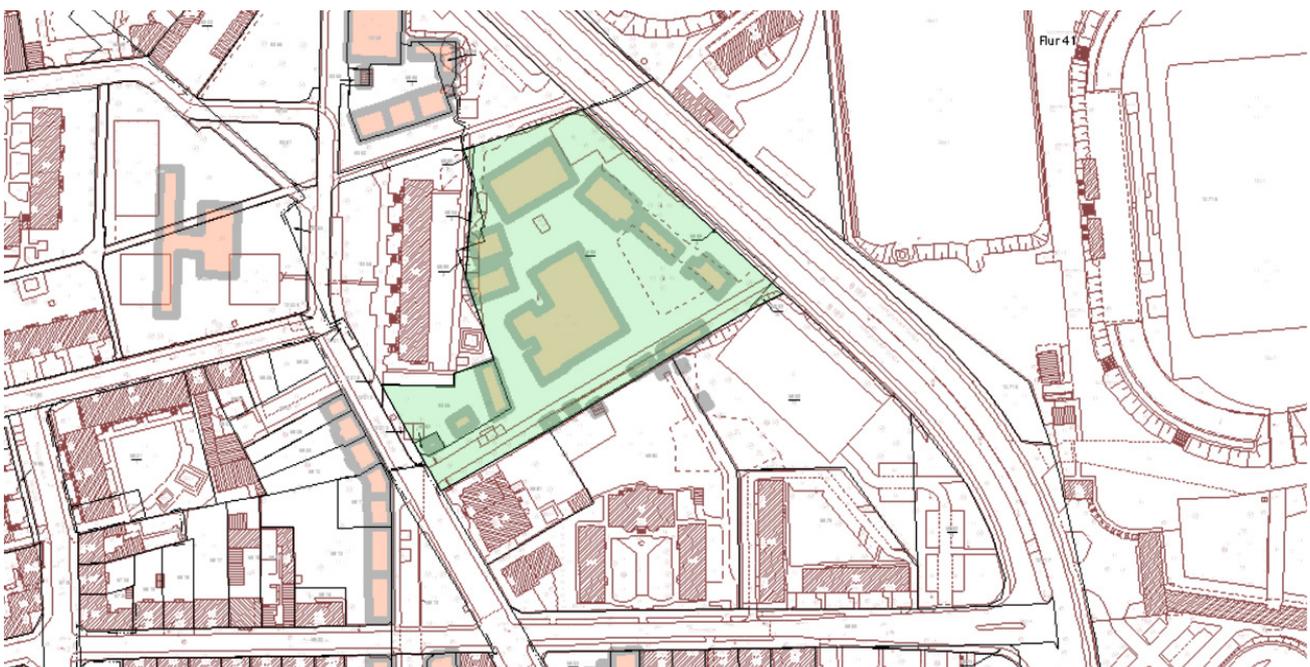


Abbildung 1: Fläche der ehemaligen Molkerei an der Ludwigshafener Straße, schemenhaft gekennzeichnet sind die Gebäudeabbrüche im Rahmen des Stadtumbaus

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 5

Dafür besteht das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau und der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beide Planwerke sollen in einem sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Für die Änderung des Flächennutzungsplans des Stadtteils Dessau besteht die Genehmigungspflicht durch das Landesverwaltungsamt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 221 beabsichtigt die Stadt Dessau-Roßlau, die städtebauliche Situation im Plangebiet für den Bau einer Schwimmhalle neu zu ordnen. Der Ersatzneubau der Schwimmhalle dient vorrangig der Absicherung des Schul-, Bürger- und Vereinsschwimmens. Unter Berücksichtigung dieser Zweckbestimmung ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche (§5 Abs.2 Nr. 2a BauGB) verbunden.

Am 03. Dezember 2013 haben sich die Ausschüsse für Kultur, Bildung und Sport sowie für Bauwesen, Verkehr und Umwelt abschließend zu einer Aufgabenstellung für die inhaltliche Ausgestaltung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle verständigt.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den nachfolgend abgedruckten Umgriff, welcher

- im Nord-Osten durch den Verlauf der Ludwigshafener Straße,
- im Süden durch die Wohngrundstücke Turmstraße 21 a-g einschließlich der befestigten Stellplatzanlage zwischen Wohngebäuden und Ludwigshafener Straße, das Grundstück des Leopolddankstiftes in der Turmstraße 22 und das Kindergartengrundstück Stenesche Straße 61 sowie
- im Westen die Stenesche Straße und das Wohngrundstück Stenesche Straße 15-25 einschließlich dessen Verlängerung bis zur Ludwigshafener Straße

begrenzt wird.

In der nachfolgenden Abbildung 2 ist der Geltungsbereich auf der derzeit geltenden Darstellung schwarz umrandet.

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 6



Abbildung 2 Geltungsbereich auf dem Auszug des Flächennutzungsplans des Stadtteiles Dessau (Stand 2004)

Der Geltungsbereich des für die Errichtung der neuen Schwimmhalle erforderlichen Bebauungsplans erfasst aufgrund der Erschließungserfordernisse auch noch einen Teil des Geh- und Radweges der Ludwigshafener Straße, die Stellplatzanlage zwischen Ludwigshafener Straße und den Wohngebäuden Turmstraße 21 a-g sowie die Kreuzungsbereiche Ludwigshafener Straße / Turmstraße und Stenesche Straße / Molkereizufahrt (siehe Abbildung 3).

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 7

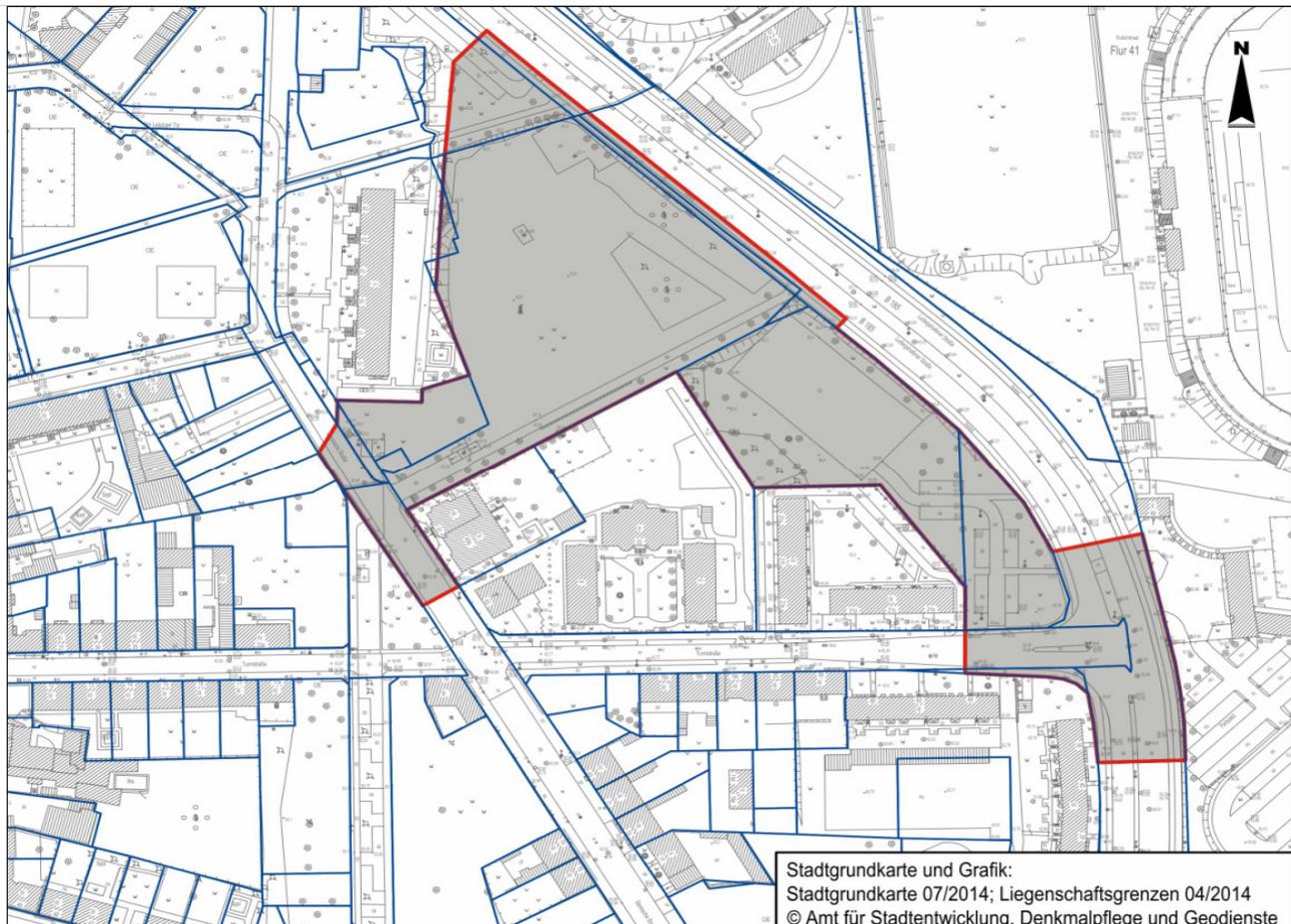


Abbildung 3 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 221 (ohne Maßstab)

## 3 Übergeordnete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

### 3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (kurz: LEP 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (kurz: REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006 Ziffer 5.2.1 Z, als Oberzentrum ausgewiesen.

Die für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Stadtteiles Dessau abwägungsrelevanten Ziele und Grundsätze lassen sich danach wie folgt zusammenfassen:

Die Stadt Dessau-Roßlau und Teile der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg werden als ländlicher Raum (Kap. 1.4 LEP 2010) außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – kurz als Wachstumsraum – definiert, der über wichtige, wirtschaftliche Innovationsschwerpunkte, eine gute Verkehrsanbindung und Hochschulstandorte verfügt.

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 8

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.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur sollen nach dem Grundsatz G 13 zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

In dem Zusammenhang steht das Ziel Z 23 zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel.

Nach dem Ziel Z 24 dient die Entwicklung und Sicherung der Zentralen Orte der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge, als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens. Fortgesetzt in den Zielen Z 28 und Z 30, in denen die Zentralen Orte (hier Oberzentren) als Standorte für als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte, als Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs gleichzeitig

Nach dem Ziel Z 36 ist Dessau-Roßlau Oberzentrum. Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2a zum LEP 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP 2010 eine generalisierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Sie erfolgte im Einvernehmen mit den Städten. Der Stadtteil Dessau ist Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums.

Entsprechend dem Ziel Z 41 ist eine in 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 älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen bedarfsgerecht in allen Teilräumen zu sichern.

Das Ziel Z 45 legt 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 vorhanden sein.

Grundsätzlich werden mit den Planungen für den Ersatzneubau der Schwimmhalle, die sowohl dem Schul- als auch dem Vereins- und Breitensport dienen soll diese Ziele und Grundsätze eingehalten. Die Lage im Zentralen Ort spricht für die Ziel- und Grundsatzkonformität der Planung.

### 3.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 9

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Windenergie vom 29.11.2012, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.01.2013, in Kraft getreten am 23.02.2013 nach Veröffentlichung der Genehmigung in den Amtsblättern des Landkreises Wittenberg am 16.02.2013, des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 22.02.2013, der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau am 23.02.2013)
- in Aufstellung befindlicher Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, 1. Entwurf vom 12.04.2013, Abwägung der Anregungen und Bedenken durch Regionalversammlung am 07.02.2014)

Für den Planbereich wurden 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.“
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung B 185 gem. Ziel 5.8.2.3 REP A-B-W

### 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Seit 2013 verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. Ressortübergreifend wird damit die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Es fungiert für die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau als Sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dessen Ziele, Strategien und Maßnahmen sind künftig die Grundlage für die Steuerung integrierter Stadtentwicklungsprozesse und für die Gewährung und den effektiven Einsatz von Fördermitteln.

Für das Ziel der Stadt Dessau-Roßlau, am Standort der ehemaligen Molkerei an der Ludwigshafener Straße westlich des Paul-Greifzu-Stadions einen Ersatzneubau für die Südschwimmhalle zu errichten, ist die 1. Änderung des am 11.07.2013 beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes INSEK (Beschlussvorlage BV/160/2013/VI-61) erforderlich.

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 Baugesetzbuch.

Hier steht das Kapitel 6.4 "Landschaft, Umwelt" im Fokus der Betrachtung. Hier heißt es: "Der Landschaftszug ist als erfolgreiche Strategie zur Gestaltung einer Stadtfolgelandschaft unter landschaftlichen und ökologischen Aspekten weiter umzusetzen (vgl. Karte). Diese Freiraumstrategie braucht mit voranschreitender Umsetzung einen weiteren Rückbau von Gebäuden und Infrastrukturen sowie die Nachnutzung der „grünen Flächen“ durch geeignete Bewirtschaftungsmodelle. ...

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 10

Ziel muss sein, den Mehrwert für die angrenzenden Quartiere herauszustellen, die Qualität (im Sinne eines naturnahen jedoch innerstädtischen Freiraumelements und als Verbindung zwischen der Landschaft im Osten und Westen der Stadt) zu erhöhen. Zu den Quartieren sollen die Landschaftszüge klare und gestaltete Ränder entwickeln."

Das INSEK fußt hier auf dem beschlossenen Leitfaden für den "Landschaftszug" (BV/126/2007/VI-61), in dem das Grundanliegen des Leitfadens, seine Ziele und Maßnahmen getroffen werden. Die Gestaltung des Randes des Landschaftszuges ist hier mittels behutsamen Einfügens der Schwimmhalle als Ergänzung der Sportstätte Stadion in den Landschaftszug zu integrieren.

In Anbetracht der Weiterentwicklung der objektbezogenen Planung und der damit verbundenen Auseinandersetzung zu den Möglichkeiten der Entwicklung des Standortes ist es nunmehr naheliegend, dass die mit dem Leitfaden zum „Landschaftszug“ verbundenen Zielsetzungen zur Entwicklung eines weite Teile des Stadtgebietes einnehmenden Freiraumes dem Anschein nach nicht beeinträchtigt werden. Mit der für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan entwickelten Vorzugsvariante für die städtebauliche Einordnung des Baukörpers der Schwimmhalle ist absehbar, dass wesentliche Bestandteile des Landschaftszuges, wie der Erhalt von Fuß- und Radwegebeziehungen sowie Spuren früherer Nutzungen erhalten bleiben. Danach werden mit der Planung grundsätzliche Empfehlungen aus dem Leitfaden des Landschaftszuges aufgegriffen und berücksichtigt.

Da das integrierte Stadtentwicklungskonzept aber unter den gleichen Anforderungen, die auch an einen Flächennutzungsplan zu stellen sind, zu Stande gekommen ist, soll im weiteren Planungsprozess nach der frühzeitigen Beteiligung bewertet werden, ob tatsächlich noch ein Änderungsbedarf für das INSEK besteht

Änderungsbedarf hingegen besteht im Zusammenhang mit der in Kapitel 6.6 "Freizeitgestaltung, sowie Sport- und Spielangebot" getroffenen Festlegung, dass "neue Sportanlagen mit überörtlicher Ausstrahlung ... in der Innenstadt verortet [sein sollen] oder ... zumindest an den schienengebundenen Personennahverkehr angebunden sein [müssen]".

Zur Verortung dieser Anlagen in der Innenstadt wurde eine ausführliche Standortprüfung vorgenommen und damit auch dem INSEK in Kap 6.1 entsprochen (siehe Kap. 1 Abs. 3).

Die Bindung solcher Anlagen an den schienengebundenen Nahverkehr zielt auf die generelle gute Erreichbarkeit über den ÖPNV ab, so dass hier eine Korrektur hin zu einer allgemeineren Formulierung zielführend ist.

### 3.4 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 erforderlichen Bebauungsplanes stellen sich abweichend vom Flächennutzungsplan Dessau aus dem Jahr 2004 dar, in welchem für den betreffenden Bereich eine umzustrukturierende Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt ist. Diese eigens für die Darstellung der vom Stadtumbau betroffenen Wohngebiete, für die das Konzept des Landschaftszuges entwickelt wurde, umfasst nunmehr sowohl verbliebene

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 11

Wohnstandorte als auch durch Abriss von Wohngebäuden und Gewerbeanlagen entstandene Freiflächen. Kern der Darstellung ist der geringe Grad an baulicher Dichte.

#### 3.5 Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept befasst sich in seinem Schwerpunkt zwar wesentlich mit der Entwicklung des verbrauchernahen Einzelhandels durch Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, dennoch gibt es bereits 2009 wichtige Rahmenbedingungen für die künftige Ansiedlungspolitik der Stadt Dessau-Roßlau vor. So wird im Kapitel 3 "Leitbild der Zentrenentwicklung" zusammenfassend festgestellt, dass "bei künftigen Standortentscheidungen für gesamtstädtische oder oberzentrale Funktionen ... konsequent auf das Stadtzentrum orientiert werden [sollte]."

In der SWOT-Analyse für das Stadtzentrum wird ausgeführt, dass es "der Innenstadt an starken nichtkommerziellen Nutzungen [mangelt], die potenzielle Konsumenten in Größenordnungen in die Innenstadt ziehen." Allerdings wird in den folgend beschriebenen Handlungsschwerpunkten nicht explizit auf die Ansiedlung von Sporteinrichtungen eingegangen, so dass hier ein Änderungsbedarf nicht festzustellen ist.

### 4 Umweltbericht

Nach dem Prinzip der Abschichtung wird im Rahmen des Parallelverfahrens zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Bebauungsplan Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" ist ein gemeinsamer Umweltbericht aufzustellen.

Die bisher vorliegenden Erkenntnisse zum Standort der Schwimmhalle sind im Vorentwurf Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplans Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" aufgeführt. Diese werden hier inhaltlich übernommen. Im Rahmen des gemeinsamen Umweltberichtes für das FNP-Änderungsverfahren und den parallel aufzustellenden Bebauungsplan werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

#### 4.1 Bodenschutz

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Urstromtals der Mulde und gehörte zu deren Überflutungsbereich. Hochwassersicherheit wurde durch großflächige Geländeerhöhungen hergestellt.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist der Boden stark anthropogen überprägt, was auf seine jahrzehntelange gewerblich/industrielle Nutzung zurückzuführen ist.

Ein Baugrundgutachten wird derzeit erstellt und kann der weiteren Planung wichtige Hinweise für die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung und im Weiteren für die Gebäudegründung liefern.

#### 4.2 Wasserrecht

Die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Die Versickerung bedarf nach § 8 ff Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushalts-

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 12

gesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95/98), der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal bedarf der Zustimmung der DESWA GmbH.

#### 4.3 Immissionsschutz

Eine Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist auf Grund der noch zu erarbeiteten Unterlagen für den Bebauungsplan (schalltechnisches und lufthygienisches Gutachten) noch nicht möglich. Dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechende Untersuchungen beigelegt, die Aufschluss über das Vorhandensein von Immissionen und den planungsrechtlichen Umgang mit möglichen Konflikten aufzeigen.

#### 4.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine, aber in unmittelbarer Nachbarschaft sind Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 (Gebiete nach Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutz-Richtlinie), Naturschutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ggf. betroffen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt im Vorentwurf vor und schätzt das Maß an Betroffenheit nach dem derzeitigen Stand der Bestandserhebungen ab.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind nach bisherigen Erkenntnissen nicht betroffen.

Parallel zur Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden im Bebauungsplanverfahren 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 vorgenommen.

#### 4.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die konkreten naturschutzrechtlichen Belange wie Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) und Artenschutz werden im Rahmen des parallel zur 6. Änderung des FNP (Stadtteil Dessau) aufgestellten Bebauungsplans Nr. 221 vertiefend behandelt.

#### 4.6 Denkmalrechtliche Belange

Im gesamten Stadtgebiet von Dessau-Roßlau befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Deren Bestand ist gesetzlich geschützt. Hierbei handelt es sich sowohl um ur- und frühgeschichtliche Siedlungen sowie um Gräberfelder als auch um aufgelassene mittelalterliche wie neuzeitliche Siedlungsstellen. Durch die Landesaufnahme können jederzeit weitere Denkmale dieser Art erfasst und registriert werden.

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 13

Aus dem betroffenen Gebiet ist bislang jedoch kein archäologisches Denkmal bekannt geworden, dennoch sind bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Pufferzone des UNESCO-geschützten Gartenreichs Dessau-Wörlitz an. Die Denkmalpflegebehörden sind bei der Beplanung des Gebietes denkmalfachlich einzubeziehen.

## 5 Begründung der geänderten Darstellung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung

Für die Schaffung des für den Ersatzneubau der Schwimmhalle erforderlichen Planungs- und Baurechts ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans zwingend notwendig. Dieser wiederum ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aus der bisherigen Darstellung als umzustrukturierende Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil im 2004 genehmigten Flächennutzungsplan des heutigen Stadtteils Dessau kann der Bebauungsplan nicht entwickelt werden. Demzufolge ist der Flächennutzungsplan im Bereich des vorgesehenen Ersatzneubaus der Schwimmhalle insoweit zu ändern, als die umzustrukturierende Wohnbaufläche an diesem Standort künftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt wird.

Mit der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche wird auch Bezug auf die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche gleicher Zweckbestimmung auf der gegenüberliegenden Seite der Ludwigshafener Straße (Bereich des Paul-Greifzu-Stadions) genommen.

#### 5.1.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit

Der § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ermöglicht die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) und nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung. Diese Aufzählung der Darstellungsmöglichkeiten lässt offen, ob und inwieweit die Darstellung der Art der baulichen Nutzung jeweils mit oder ohne Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung verbunden wird. Diese Frage beurteilt sich nach dem planerischen Konzept der Gemeinde und den sonstigen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1, 6 und 7 BauGB).

#### 5.1.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ können die Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau erreicht werden. Ziel ist die Entwicklung des Sportstandortes um das Paul-Greifzu-Stadion durch Ansiedlung des Ersatzneubaus der Schwimmhalle als Anlage für Schüler-, Freizeit und Ver-

### Ersatzneubau Schwimmhalle

Begründung der 6. Änderung

Vorentwurf

20.10.2014

Seite 14

einssportanlage. Dem Ziel entsprechend wird für den Ersatzneubau der Schwimmhalle eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

#### 5.1.4 Erforderlichkeit der Darstellung

Die vorgenannte Darstellungsänderung ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich.

Anlass für die Einleitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Ersatz der mittlerweile verschlissenen, unter kostenverträglichen Aspekten nicht mehr zu ertüchtigenden Südschwimmhalle an einem innerstädtischen Standort im Stadtteil Dessau entsprechend den im Leitbild Dessau-Roßlau formulierten Grundsätzen, oberzentrale Einrichtungen für die Daseinsvorsorge im Innenstadtbereich Dessaus zu konzentrieren. Dazu zählen auch die Stärkung, Stabilisierung und Erweiterung regional und überregional bedeutender Sportanlagen wie der Ersatzneubau für die Schwimmhalle.

Die beabsichtigte Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ ist ein angemessenes Mittel, mit Hilfe des aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplans Planungs- und nachfolgendes Baurecht für das Vorhaben des Ersatzneubaus für die Schwimmhalle zu schaffen.

## 6 Planungsalternativen

Planungsalternativen hat der Stadtrat im Rahmen einer ausführlichen Variantenuntersuchung der für den Schwimmhallenneubau in Frage kommenden Standorte geprüft. Der unmittelbaren Flächenverfügbarkeit und der Standortverknüpfung mit dem Paul-Greifzu-Stadion wurde der Vorzug gegenüber der zentralen Lage gegeben und damit den Standort der ehemaligen Molkerei an der Ludwigshafener Straße für die Errichtung der neuen Schwimmhalle festgelegt (siehe Kap 1 Abs. 3).

## 7 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs:	<b>1,60 ha</b>
Flächen für Gemeinbedarf (Flächennutzungsplan Stadtteil Dessau) gesamt	
vor der Planänderung	22,20 ha
nach der Planänderung	23,80 ha
Umzustrukturierende Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil (Flächennutzungsplan Stadtteil Dessau) gesamt	
vor der Planänderung	70,50 ha
nach der Planänderung	68,90 ha

# Flächennutzungsplan - 6. Änderung Stadtteil Dessau

## Ersatzneubau Schwimmhalle

Vorentwurf

20. Oktober 2014

### Verfahrensablauf

- Einleitungsbeschluss .....19.03.2014
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beteiligung Behörden und TöB
- Öffentliche Auslegung
- Stadtratsbeschluss
- Bekanntmachung im Amtsblatt



Lage der 6. Änderung in Dessau-Roßlau



Lage der 6. Änderung im Stadtteil Dessau (M 1:30.000)



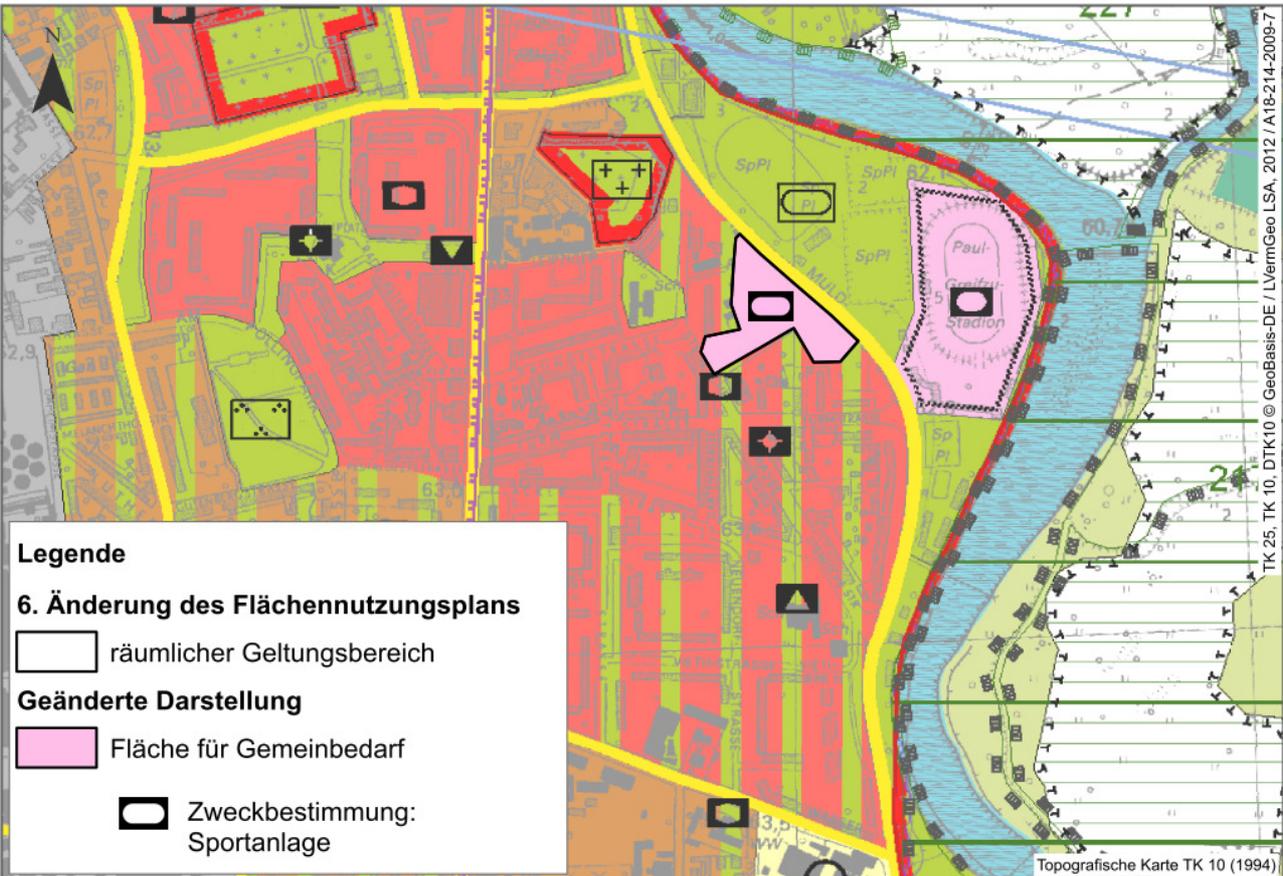
Lage der 6. Änderung auf dem genehmigten Flächennutzungsplan (M 1:20.000)

**Legende**  
**6. Änderung des Flächennutzungsplans**

-  räumlicher Geltungsbereich

**Legende Flächennutzungsplan (Auszug)**

-  Wohnbaufläche / Umzustrukturierende Wohnbaufläche (hoher Grünanteil)
-  Gemischte Baufläche / Umzustrukturierende Mischbaufläche (hoher Grünanteil)
-  Gewerbliche Baufläche
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  überörtliche und örtliche Hauptnetzstraßen
-  Grünflächen
-  Wasserflächen



**Legende**

**6. Änderung des Flächennutzungsplans**

-  räumlicher Geltungsbereich

**Geänderte Darstellung**

-  Fläche für Gemeinbedarf
-  Zweckbestimmung: Sportanlage

Geänderte Darstellung (M 1:10.000)

Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Finanzrat-Albert-Straße 2, 06862 Dessau-Roßlau  
Fon: 0340 / 2 04 20 61, Fax: 0340 / 2 04 29 61  
stadtplanung@dessau-rosslau.de, www.dessau-rosslau.de